

# Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung

Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019





# **Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung**

Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2019

## **Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts**

Schillstraße 10

10785 Berlin

### **Vorstand**

Dr. Ulrike Hamann

Jan Kuhnert

[www.berlin.de/wohnraumversorgung](http://www.berlin.de/wohnraumversorgung)

### **Verfasser\*innen**

Bernd Busse

Carina Diesenreiter

Jan Kuhnert

Dr. Maximilian Vollmer

### **Datenzusammenstellung**

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

### **Grafik und Titelfoto**

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Berlin, 29. Mai 2020

# Inhalt

---

Vorwort	6
Auf einen Blick	8
1. Wohnungsbestand	10
1a. Entwicklung der Bestandsmieten	10
1b. Neuvertragsmieten	20
1c. Vermietungsvorgaben für Bestandswohnungen	22
1d. Wohnungstausch	33
1e. Kündigungsregeln	39
1f. Modernisierung	42
2. Bestandserweiterung	48
2a. Sachwerteinbringung landeseigener Grundstücke	48
2b. Neubau	49
2c. Zukauf von Bestandsobjekten	57
2d. Entwicklung des Gesamtbestands	59
3. Mieter*innenvertretung	64
3a. Mieterbeiräte	64
3b. Mieterräte	67
Abbildungsverzeichnis	70
Kartenverzeichnis	71
Tabellenverzeichnis	72
Quellenverzeichnis	74
Anhang	76

## Vorwort

---

Mit der im April 2017 zwischen dem Berliner Senat, den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Wohnraumversorgung Berlin geschlossenen Kooperationsvereinbarung haben sich die Wohnungsunternehmen zur Einhaltung vielfältiger und anspruchsvoller Vorgaben hinsichtlich einer gemeinwohlorientierten Bestandsbewirtschaftung und der Ausweitung des Wohnungsbestandes verpflichtet. Der vorliegende Bericht zeigt, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen diese Vorgaben auch im Jahr 2019 erfüllt und damit ihre herausragende Bedeutung für die Erhaltung und Erweiterung des Bestandes an leistbarem Wohnraum in Berlin bestätigt haben.

So wurden mehr als 60 % der frei gewordenen Bestandswohnungen (9.248) an Haushalte vergeben, die die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen. 16 % dieser Wohnungen gingen an besonders am Wohnungsmarkt benachteiligte Haushalte, wie Obdachlose, Geflüchtete oder betreute Wohnformen. Weitere 20 % aller freigewordenen Wohnungen wurden an besondere Bedarfsgruppen wie Schüler\*innen und Studierende sowie Transferleistungsbeziehende vermietet.

Die positive Wirkung der Kooperationsvereinbarung zeigt sich auch deutlich an der Mietentwicklung der landeseigenen Wohnungen.

Die durchschnittliche Neuvertragsmiete ist mit 7,43 € im Vergleich zu 2018 gleichgeblieben und liegt damit knapp 30 % unterhalb der auf dem Markt üblichen Angebotsmieten. Aber auch die Entwicklung der Mieten bestehender Mietverträge hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich verlangsamt. Diese Mietpolitik wirkt sich mietpreisdämpfend auf den gesamten Berliner Mietwohnungsmarkt aus, wodurch letztlich alle Berliner Mieter\*innen profitieren.

Bei der Erweiterung des Wohnungsbestandes konnten die Landeseigenen im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich zulegen. So stieg die Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen von 3.279 im Jahr 2018 um knapp 750 auf 4.026 Wohnungen im Jahr 2019. Mit den weiteren von der GESOBAU errichteten 423 Wohnungen, die jedoch buchhalterisch erst zum 1.1.2020 dem Bestand zugerechnet wurden, addiert sich die Zahl der Neubaufertigstellungen 2019 auf 4.449 Wohnungen.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die Leistbarkeit der durch Neubau entstehenden Wohnungen. Hier zeigen sich die Effekte der Kooperationsvereinbarung ebenfalls immer deutlicher. So stieg der Anteil geförderter Wohnungen von 26,9 % im Jahr 2018 auf 41,7 % im Jahr 2019. Bei den Fertigstellungen der Landeseigenen in den kommenden Jahren wird der Anteil

der Wohnungen mit sozialen Bindungen weiter ansteigen, wie an den 2019 begonnenen Neubauten abzulesen ist. Aber auch bei den durchschnittlichen Mieten der frei-finanzierten Neubauwohnungen zeigt sich eine positive Entwicklung vor dem Hintergrund der Vorgabe der Kooperationsvereinbarung, diese im Durchschnitt für unter 10,00 €/m<sup>2</sup> anzubieten.

Den größten Teil des Bestandszuwachses konnten die Landeseigenen durch den Zukauf von Bestandwohnungen erzielen. Im Jahr 2019 wuchs der Bestand auf diese Weise um 11.936 Wohnungen. Dies ist mehr als dreimal so viel wie im Jahr 2018. Insgesamt konnten die landeseigenen Wohnungsunternehmen damit ihren Wohnungsbestand im Vergleich zu 2018 um 5,2 % auf nunmehr 322.493 Wohnungen vergrößern. Die Wachstumsrate hat sich damit von 2018 auf 2019 im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt.

Zur bedarfsgerechteren Wohnraumversorgung und besseren Nutzung der vorhandenen Wohnungen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen 2018 ein Wohnungstauschportal eingerichtet, das den Tausch von Wohnungen auch zwischen den Mieter\*innen unterschiedlicher landeseigener Unternehmen ermöglicht. Mit diesem Bericht werden erstmals Zahlen zur Auswertung des Portals vorgelegt. Im Jahr 2019 kamen 190 neue Mietverträge durch Wohnungstausch zustande, ein Vier-

tel davon durch Tauschvorgänge zwischen unterschiedlichen Wohnungsunternehmen. Der häufigste Tauschgrund der mehr als 3.000 im Portal aktiven Nutzer\*innen ist der Wunsch nach einer größeren Wohnung.

Genau diese Wohnungen werden bisher jedoch noch recht wenig zum Tausch angeboten. Um dieser Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage zu begegnen, ist das Instrument des Wohnungstauschs weiter zu qualifizieren.

Die Wohnraumversorgung Berlin AöR hat mit diesem dritten von ihr herausgegebenen Bericht zur Kooperationsvereinbarung nochmals die Auswertung der Zahlen ausgeweitet und bietet etwa durch Vergleiche auf Bezirksebene auch die Möglichkeit einer räumlich differenzierten Betrachtung. Zudem wurde die Lesbarkeit durch die grafische Veranschaulichung durch Karten und mit zusätzlichen Diagrammen verbessert.

Dieser Bericht bestätigt erneut die Richtigkeit des eingeschlagenen Wegs einer deutlichen Ausweitung des gemeinwohlorientiert bewirtschafteten Anteils am Berliner Mietwohnungsmarkt, wobei die landeseigenen Wohnungsunternehmen meine wichtigsten Partnerinnen sind.

**Katrin Lompscher**  
**Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen**

## Auf einen Blick

Mit diesem Bericht stellt die WVB Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts als Vertragspartnerin der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ dar, wie die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) des Landes Berlin die Vorgaben dieser Kooperationsvereinbarung (KoopV) im Berichtsjahr 2019 einhalten. Die Konzerne degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM haben die hierzu erforderlichen Daten bereitgestellt.

- Die Mieteinnahmen aus Bestandswohnungen (ohne Neuvermietungen) der LWU stiegen im Jahr 2019 um 2,1 %. Trotz eines Anstiegs um durchschnittlich 0,13 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr noch 0,18 €/m<sup>2</sup>) lag die durchschnittliche Bestandsmiete der Unternehmen mit 6,22 €/m<sup>2</sup> wieder deutlich um 6,2 % unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. (Siehe Kapitel 1a)
- Die Anzahl der Mieterhöhungen in laufenden Verträgen nach § 558 BGB sank von 70.059 in 2018 um fast die Hälfte auf 32.783. (Siehe Kapitel 1a)
- Die Zahl der Anträge auf Mietabsenkungen und -kappungen auf Grundlage der Härtefallregelung (Nettokaltmiete beträgt mehr als 30 % des Haushaltseinkommens) ist deutlich zurückgegangen. Der Anteil der Genehmigungen ist jedoch leicht gestiegen. (Siehe Kapitel 1a)
- Die Neuvertragsmieten blieben mit durchschnittlich 7,43 €/m<sup>2</sup> gegenüber 2018 unverändert; bei einigen LWU sind sie sogar leicht gesunken. Im Vorjahr hatte sich diese Miete im Durchschnitt um 4,8 % erhöht. (Siehe Kapitel 1b)
- Die Anzahl der Wiedervermietungen liegt mit 15.201 in etwa auf Vorjahresniveau. Die Fluktuationsrate ist mit 4,7 % weiter zurückgegangen. (Siehe Kapitel 1c)
- Der Anteil der Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte liegt oberhalb der Zielmarke der KoopV von 60 %. Dabei hat der Anteil der Haushalte mit besonders niedrigem Einkommen in den letzten drei Jahren kontinuierlich auf inzwischen fast zwei Drittel zugenommen. (Siehe Kapitel 1c)
- Die durch die KoopV gegenüber dem WoVG auf 25 % erhöhte Wiedervermietungsquote für besondere Bedarfsgruppen wird mit 36 % trotz eines leichten Rückgangs gegenüber dem Vorjahr erneut übertroffen. Der Anteil von besonders benachteiligten Haushalten ist erneut deutlich über der Vorgabe von 11 % geblieben. (Siehe Kapitel 1c)
- Die Anzahl der Wohnungswechsel innerhalb desselben LWU hat sich gegenüber dem Vorjahr beinahe versechsfacht auf 838, bei großen Unterschieden zwischen den Unternehmen. (Siehe Kapitel 1d)
- Durch das unternehmensübergreifende Instrument des Wohnungstauschportals auf [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de) wurden 190 neue Mietverträge abgeschlossen. (Siehe Kapitel 1d)

- Obwohl die Anzahl der unvermeidbaren Mietvertragskündigungen erneut um 9 % (Vorjahr 5 %) gestiegen ist, wurde in knapp 90 % der Fälle ein Beratungsangebot angenommen, sodass 47 % der Kündigungen zurückgenommen werden konnten. Die Anzahl der abschließenden Räumungen bewohnter Wohnungen ist 2019 von 311 um 112 (-36 %) auf 199 zurückgegangen. Gemessen am kooperationsrelevanten Bestand aller LWU beträgt der Anteil der Räumungen bewohnter Wohnungen nur 0,07 %. (Siehe Kapitel 1e)
- Die Anzahl der Mieterhöhungen wegen Modernisierung (ohne Rauchwarnmelder) nach § 559 BGB ist 2019 gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % auf 3.540 gesunken. Abgenommen hat jedoch auch der Anteil der abgeschlossenen individuellen Modernisierungsvereinbarungen von 17 % auf 11 % der Modernisierungsmaßnahmen. (Siehe Kapitel 1f)
- Das Land Berlin unterstützt das ambitionierte Neubauprogramm der LWU durch Sachwerteinbringung von Grundstücken. Im Berichtsjahr wurden Übertragungen von 26 Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von rund 110.000 m<sup>2</sup> an die LWU durch das Abgeordnetenhaus beschlossen (2018: 39 Liegenschaften, 116.000 m<sup>2</sup>). (Siehe Kapitel 2a)
- Die Anzahl der fertiggestellten Neubauwohnungen konnte erneut gegenüber dem Vorjahr deutlich um mehr als 20 % auf 4.026 erhöht werden. Rechnet man die weiteren 423 Wohnungen der GESOBAU, hinzu (buchhalterisch erst zum 1.1.2020 dem Bestand zugerechnet), addieren sich die Neubaufertigstellungen 2019 auf 4.449 Wohnungen. Der Anteil der geförderten Wohnungen stieg auf 41,7 % gegenüber dem Vorjahreswert von 26,9 %. Bei den im Berichtsjahr begonnenen Neubauten beträgt der Anteil der gebundenen Wohnungen nun 51,5 % (Vorjahr: 42,0 %).
- Der Anteil von preiswerten Neubauvermietungen unter 6,50 €/m<sup>2</sup> ist erneut gestiegen von 25 % auf 31 %. (Siehe Kapitel 2b)
- Die Anzahl der angekauften Wohnungen konnte mehr als verdreifacht werden und erreichte 11.936 Wohnungen. Sie haben damit den größten Anteil am Bestandswachstum der LWU. (Siehe Kapitel 2c)
- Durch Ankauf und Neubau konnte der Zuwachs des Gesamtbestands der LWU 2019 gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt werden. Zum Jahresende beträgt der kooperationsrelevante Bestand nun 322.493 Wohnungen. (Siehe Kapitel 2d)
- Die seit Jahren etablierten Mieterbeiräte auf Quartiersebene sind das möglichst flächendeckende Instrument zur Wahrnehmung der Mieter\*innenrechte. Die Abdeckung der Wohnungsbestände mit Beiräten konnte geringfügig um 0,8 Prozentpunkte ausgebaut werden und liegt nun bei 57,1 %. (Siehe Kapitel 3)

# 1. Wohnungsbestand

Mit der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV)<sup>1</sup> wurde eine sozial ausdifferenzierte Mietpolitik für den Wohnungsbestand vereinbart, um die unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der Haushalte bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) zu berücksichtigen. Von den rund 1,64 Millionen Mietwohnungen in Berlin haben die LWU mit ca. 322.500 Mietwohnungen einen Marktanteil von 19,6 %. Deren niedrige Mieten haben einen wichtigen dämpfenden Einfluss auf die Berliner Mietenentwicklung.

Das Land Berlin hat sechs landeseigene Wohnungsunternehmen: Die Konzerne degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM<sup>2</sup>. Aufgabe der LWU gemäß dem Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) „ist sowohl die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen

Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (Wohnungsmarktaufgabe) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (Versorgungsaufgabe).“<sup>3</sup> Über die Erfüllung dieser gesetzlichen Vorgaben wie auch der Regelungen aus der KoopV ist die Wohnraumversorgung Berlin – AöR (WVB) beauftragt, diesen jährlichen Bericht vorzulegen.<sup>4</sup>

Dieser Bericht behandelt den kooperationsrelevanten Bestand, also den Bestand an Wohnungen der sechs LWU, der in die Kooperationsvereinbarung einbezogen wird. Dieser Bestand umfasst grundsätzlich den Eigenbestand an Wohnungen zuzüglich gepachteter sowie verpachteter Einheiten, nicht jedoch Wohnungen außerhalb Berlins.

## 1a. Entwicklung der Bestandsmieten

Die durchschnittliche Bestandsmiete je Quadratmeter (durchschnittliche Nettokaltmiete, Soll)<sup>5</sup> bei den LWU, wird ermittelt indem die Jahresmieteinnahmen des jeweiligen Unternehmens auf die entsprechende Wohnfläche bezogen werden. 2019 sind die Bestandsmieten im Vergleich zum Vorjahr um 0,13 €/m<sup>2</sup> bzw. 2,1 % gestiegen. Im Vorjahr lag der Anstieg mit 3,1 % (0,18 €/m<sup>2</sup>) noch deutlich höher.

Unter Ziffer 4.2 der KoopV heißt es, „dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2 % jährlich steigen“ sollen. In der vorstehenden 2,1- bzw. 3,1-prozentigen Steigerung der Jahre 2019 und 2018 sind nicht nur Mieterhöhungen in laufenden Mietverträgen nach § 558 BGB enthalten, für die diese 2 %-Regelung gilt.

1 Der Text der Kooperationsvereinbarung vom 5. April 2017 ist als Anhang dieses Berichts abgedruckt.

2 In diesem Bericht werden immer die Zahlen des jeweiligen LWU samt aller Tochterunternehmen dargestellt, auf die jeweilige Bezeichnung als Konzern wird deshalb im Folgenden verzichtet.

3 Regelung in Art. 2 § 1 WoVG, ein Quellenverzeichnis befindet sich im Anhang.

4 Gemäß Ziff. 7.1 der KoopV.

5 Die Nettokaltmiete (Soll) ist die mietvertraglich festgelegte Miete, ohne temporäre Mietminderungen aufgrund baulicher Mängel oder laufender Baumaßnahmen. Die Nettokaltmiete beinhaltet keine Betriebs- bzw. Nebenkosten.

Denn bei der Ermittlung der durchschnittlichen Bestandsmieten wurden nicht nur die im Berichtsjahr eingenommen Mieten bestehender Mietverträge erfasst, sondern auch die Mieten von Ankäufen oder Neubauten, die erstmalig vermietet wurden und so zu einem Anstieg der Summe aller Mieteinnahmen beitragen. Darüber hinaus schlagen sich in der Erhöhung der Mieteinnahmen auch die zusätzlichen Einnahmen auf Grund von Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen nieder, die jedoch nicht unter die 2 %-Regelung fallen. Eine Ausnahme gilt nach Ziffer 4.2 der KoopV für Mieterhöhungen, wenn die Wohnungsmiete noch unterhalb von 75 % der Durchschnittsmiete des jeweiligen LWU liegt.

In der nachfolgenden Tabelle sind daher die Einnahmen aus der Vermietung angekaufter

oder neugebauter Wohnungen genauso herausgerechnet, wie die Erträge aus Modernisierungsmieterhöhungen oder zusätzliche Mieteinnahmen aus Mieterhöhungen bei besonders niedrigen Wohnungsmieten. Nach Abzug all dieser zusätzlichen Mieteinnahmen bleibt schließlich die bereinigte Bestandsmiete übrig, für die die 2 %-Vorgabe der Kooperationsvereinbarung gilt.

Die Gegenüberstellung der bereinigten Bestandsmieten 2019 mit den unbereinigten Bestandsmieten des Vorjahres zeigt, dass bei Steigerungen zwischen 0,03 und 1,22 % aus Mieterhöhungen nach § 558 BGB die entsprechende Vorgabe der Kooperationsvereinbarung von 2 % von allen Unternehmen erfüllt wurden. Wegen des Mietendeckels<sup>6</sup> wurden im zweiten Halbjahr 2019 keine weiteren Mieterhöhungen nach § 558 BGB durchgeführt.

<sup>6</sup> Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenzrenzung (MietenWoG Bln)

### Steigerung der Bestandsmieten in €/m<sup>2</sup> 2017 bis 2019

Durchschnittsmieten in €/m <sup>2</sup> *	degewo			GESOBAU			Gewobag			HOWOGE			STADT UND LAND			WBM			Durchschnitt der LWU		
	Bestandsmiete Vorjahr	bereinigte Miete Berichtsjahr	Anstieg	Bestandsmiete Vorjahr	bereinigte Miete Berichtsjahr	Anstieg	Bestandsmiete Vorjahr	bereinigte Miete Berichtsjahr	Anstieg	Bestandsmiete Vorjahr	bereinigte Miete Berichtsjahr	Anstieg	Bestandsmiete Vorjahr	bereinigte Miete Berichtsjahr	Anstieg	Bestandsmiete Vorjahr	bereinigte Miete Berichtsjahr	Anstieg	Bestandsmiete Vorjahr	bereinigte Miete Berichtsjahr**	Anstieg
<b>Vergleich 2016 zu 2017</b>	5,850	5,937	1,49%	5,720	5,728	0,14%	5,810	5,836	0,46%	5,850	5,873	0,39%	5,648	5,661	0,24%	5,940	5,995	0,92%	5,803	5,838	0,61%
<b>Vergleich 2017 zu 2018</b>	5,963	6,084	2,03%	5,840	5,914	1,27%	5,927	5,962	0,59%	5,913	6,028	1,94%	5,786	5,838	0,90%	6,080	6,151	1,16%	5,914	5,996	1,39%
<b>Vergleich 2018 zu 2019</b>	6,127	6,202	1,22%	6,040	6,052	0,20%	6,071	6,073	0,03%	6,090	6,125	0,57%	5,999	6,007	0,15%	6,300	6,358	0,92%	6,094	6,136	0,69%

\* Nach m<sup>2</sup> Mietfläche gewichteter Durchschnitt

\*\* Der Durchschnittswert aller LWU ist ein ungewichteter Mittelwert

Tabelle 1: Steigerung der Bestandsmieten in €/m<sup>2</sup> 2017 bis 2019

### Durchschnittliche unbereinigte Bestandsmieten in €/m<sup>2</sup> 2017 bis 2019 (im kooperationsrelevanten Bestand als Nettokaltmiete, Soll)

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Durchschnitt*
2017	5,96	5,84	5,93	5,91	5,79	6,08	<b>5,91</b>
2018	6,13	6,04	6,07	6,09	6,00	6,30	<b>6,09</b>
2019	6,27	6,17	6,20	6,20	6,13	6,44	<b>6,22</b>
Steigerung 2018 auf 2019 (in €)	0,14	0,13	0,13	0,11	0,13	0,14	<b>0,13</b>
Steigerung 2018 auf 2019 (in %)	2,3	2,2	2,1	1,8	2,2	2,2	<b>2,1</b>
Ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel 2019	6,92	6,49	6,92	6,41	6,23	6,80	<b>6,63**</b>
Differenz zur OVM	-0,65	-0,32	-0,72	-0,21	-0,10	-0,36	<b>-0,41</b>
Differenz in %	-9,39	-4,93	-10,40	-3,28	-1,61	-5,92	<b>-6,18</b>

\* Nach m<sup>2</sup> Mietfläche gewichteter Durchschnitt

\*\* Der Durchschnittswert aller LWU ist ein ungewichteter Mittelwert

Tabelle 2: Durchschnittliche unbereinigte Bestandsmieten in kooperations- bzw. bündnisrelevanten Wohnungen (monatliche Nettokaltmiete, Soll) in €/m<sup>2</sup> 2017 bis 2019

Der Anstieg der durchschnittlichen unbereinigten Bestandsmieten aus allen Mietentnahmen betrug 2019 nur 2,1%, während er im Vorjahr mit 3,1 % noch deutlich höher lag. Bei einem Anstieg von durchschnittlich nur 0,13 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 0,18 €/m<sup>2</sup>) lagen die

Bestandsmieten der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen mit 6,2 % (Vorjahr 6,6 %) immer noch deutlich unter der nach dem Berliner Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM).



Mit dem **Mietspiegel** kann für einen konkreten Wohnungstyp die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) einschließlich Wohnlagezuordnung ermittelt werden. Er weist auf der Basis der Nettokaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete in €/m<sup>2</sup> mtl. aus. Er wird gemeinsam in Berlin von Vertreter\*innen des Landes sowie von Interessenvertreter\*innen der Vermieter\*innen und der Mieter\*innen erstellt.

Bei der degewo und der Gewobag ist der Durchschnittswert der unbereinigten Bestandsmieten mit rund 10 % am deutlichsten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bei der STADT UND LAND ist dagegen der Abstand zur OVM mit 1,6 % sehr gering und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 5,7 % deutlich zurückgegangen. Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Bestandsmieten je LWU zwischen 2017 und 2019.

### Durchschnittliche Bestandsmieten 2017 bis 2019

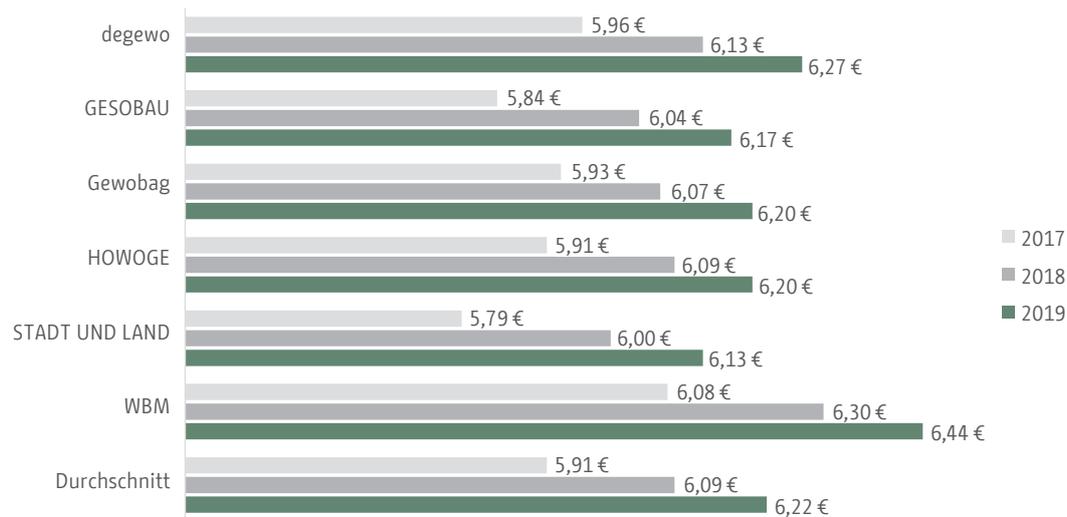


Abbildung 1: Durchschnittliche Bestandsmieten 2017 bis 2019 (nach m<sup>2</sup> Mietfläche gewichteter Durchschnitt)

### Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen

Um ihrem gesetzlichen Auftrag zur Sicherstellung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung nachzukommen, heben die LWU die Mieten nur sehr behutsam an, damit sie weiterhin preisgünstigen Wohnraum für Haushalte in Berlin zur Verfügung stellen.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Zahl der von den Wohnungsunternehmen versandten Mieterhöhungen nach § 558 BGB

halbiert, weil wegen des Mietendeckels im zweiten Halbjahr 2019 auf entsprechende Mieterhöhungen verzichtet wurde.

Wurden 2018 noch 70.059 solcher Mieterhöhungen versandt, waren es 2019 insgesamt nur 32.783. Dabei lag laut Angaben der Unternehmen die Teilmenge der versandten Mieterhöhungen, für die die vorstehend beschriebene 2 %-Regelung gilt, bei 30.494 (Vorjahr 67.054)<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Ohne Berücksichtigung der 2.289 Mieterhöhungen nach Ziffer 4.2 KoopV oberhalb der 2%-Grenze.

### Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen nach § 558 BGB

Die Erhöhung der Kaltmiete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete während eines Mietverhältnisses einer Wohnung, die nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, ist im § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelt. Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen in Berlin anhand des Berliner Mietspiegels. Für die landeseigenen Wohnungsunternehmen gelten niedrigere Höchstgrenzen für Mieterhöhungen.

Wenn die Ausgangsmiete unterhalb von 75 % der Durchschnittsmiete des jeweiligen Wohnungsunternehmens liegt, kann allerdings von der 2 %-Regelung abgewichen werden. In 2019 wurde in 2.289 Fällen (Vorjahr 3.005) die Nettokaltmiete um mehr als 2 %, höchstens jedoch auf die Kappungsgrenze nach dem WoVG von 15 % in vier Jahren, angehoben. 7,0 % aller Mieterhöhungen nach § 558 BGB waren dieser Gruppe zuzuordnen. Aber auch in denjenigen Wohnungen, in denen der Mietanstieg höher als 2 % ausfällt, besteht die Möglichkeit, dass nach einer Mieterhöhung die Nettokaltmiete auf 30 % des anrechenbaren Haushaltseinkommens nach Antrag gekappt wird. Deshalb wird von

den LWU auch in diesen Fällen – wie bei allen Mieterhöhungen – auf die Möglichkeit eines Antrags auf Mietenkappung (Härtefall) hingewiesen.

Darüber hinaus wurden 2.394 (Vorjahr 12.482) Mieterhöhungen für Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus versandt, für die die dort zu beachtenden Regelungen anzuwenden sind.

Insgesamt wurden also 35.177 (Vorjahr 82.541) Mieterhöhungen für Bestandsmietverträge (ohne Mieterhöhungen aus Modernisierungsvorhaben) umgesetzt.

### Anzahl der Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen 2019

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt	Vorjahr (2018)
<b>Versandte Mieterhöhungen nach § 558 BGB</b>	10.255	4.392	6.722	3.538	3.631	4.245	<b>32.783</b>	70.059
<b><u>davon</u> Mieterhöhungen von Mieten unter 75 % der Durchschnittsmiete</b>	638	636	461	66	268	220	<b>2.289</b>	3.005
<b><u>weitere versandte</u> Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau</b>	424	148	1.443	34	0	345	<b>2.394</b>	12.482
<b>Summe</b>	<b>10.679</b>	<b>4.540</b>	<b>8.165</b>	<b>3.572</b>	<b>3.631</b>	<b>4.590</b>	<b>35.177</b>	<b>82.541</b>

Tabelle 3: Anzahl der Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen 2019

Doch nicht nur die Mieter\*innen der LWU profitieren von den niedrigen Mieten und den geringfügigen Erhöhungen, denn der positive Effekt des geringeren Mietniveaus der LWU auf den Berliner Mietspiegel spielt eine wichtige Rolle. In die Berechnungen des Mietspiegels gehen immer nur die Mieten derjenigen Wohnungen ein, die in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden oder von einer Mieterhöhung betroffen waren<sup>8</sup>.

Durch die Einbeziehung der von den LWU vollzogenen recht niedrigen Mieterhöhungen in die Berechnungsbasis des Berliner Mietspiegels haben diese auch einen berlinweiten mietpreisdämpfenden Effekt, da derzeit viele Neuvermietungen von privaten Immobilieneigentümer\*innen mit deutlich höheren Mietpreisen<sup>9</sup> in den Mietspiegel einfließen.

### Mietreduktion bei Bestandsmietverträgen

Für Mieter\*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen gibt es zur Sicherung sozialverträglicher Miethöhen drei verschiedene Möglichkeiten, einen Antrag zur Reduzierung der Nettokaltmiete auf 30 % des anrechenbaren Haushaltseinkommens (sog. Härtefallregelung) zu stellen:

- **Mietabsenkung:** Die Mieter\*innen können einen Antrag auf Reduzierung der laufenden aktuellen Mietzahlung stellen, wenn die Belastungsgrenze bereits überschritten ist. (Ziffer 4.4 KoopV)

- **Mietkappung:** Die Mieter\*innen können einen Antrag auf Reduzierung einer angekündigten Mieterhöhung im laufenden Mietvertrag stellen, wenn die Belastungsgrenze dann überschritten würde. (Ziffer 4.2 KoopV)
- **Modernisierungsumlage-Kappung:** Die Mieter\*innen können einen Antrag auf Reduzierung der angekündigten Mieterhöhung wegen einer Modernisierungsmaßnahme stellen, falls die Belastungsgrenze dann überschritten würde. (Ziffer 4.3 KoopV)

### Vorgaben für die Mietenreduzierung

Ein Antrag auf Mietabsenkung oder Kappung bedarf der Zustimmung durch das LWU, wobei bestimmte Kriterien einzuhalten sind. Entscheidend sind das Haushaltsgesamteinkommen, die Wohnungsgröße und die Anzahl der Haushaltsmitglieder. Bei besonderen Lebensumständen können Überschreitungen der Wohnungsgröße zugelassen werden. In Ziffer 4.4. der Kooperationsvereinbarung heißt es dazu konkret:

*„Ergänzend zu Artikel 2 §§ 2, 3 WoVG Bln (Härtefallregelung) können Mieterinnen und Mieter bei den städtischen Wohnungsgesellschaften beantragen, dass ihre Nettokaltmiete auf 30 % des Haushaltseinkommens abgesenkt wird. Es gelten die Berliner Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins sowie die zugrundeliegenden Wohnflächengrenzen. Bei Überschreitungen erfolgt die Absenkung anteilig.“*

<sup>8</sup> Während der Gültigkeit des Mietendeckels sind beide Mietpreisbildungsregelungen (Mietspiegel und Mietendeckel) zu beachten. In der Mietspiegelberechnung werden Mieterhöhungen von Bestandsverträgen (§ 558 BGB) sowie Erhöhungen auf Grund von Modernisierungen (§ 559 BGB) berücksichtigt, Sozialwohnungen werden wegen gesetzlicher Preisregelung nicht in die Mietspiegelberechnungen einbezogen.

<sup>9</sup> Die mittlere Angebotsmiete (nettokalt) liegt laut Wohnungsmarktbericht der IBB für das Jahr 2019 bei 10,45 €/m<sup>2</sup> (S. 64).

*Wohngeld und ähnliche Leistungen werden in die Ermittlung der 30 %-Grenze einbezogen. Für besondere Bedarfsgruppen sowie Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach SGB II und XII wird die soziale Tragbarkeit der Miethöhe gewährleistet.“*

Werden die entsprechenden Voraussetzungen gemäß untenstehender Übersicht eingehalten, kann ein Antrag auf Mietabsenkung im laufenden Vertrag oder auf Kappung der angekündigten Mieterhöhung durch das LWU bewilligt werden.



**Nettokaltmiete** ist der Betrag, den das Wohnungsunternehmen für die reine Vermietung der Wohnung erhält.

Die **Bruttowarmmiete** enthält zusätzlich die monatlichen Vorauszahlungen für Betriebskosten, Nebenkosten und Heizkosten.

### Vorgaben für die Mietenreduzierung (Härtefall)

Haushaltsgröße	Gesamtnettoeinkommen des Haushalts im Jahr	Wohnflächenobergrenzen
Einpersonenhaushalt	16.800 €	Einpersonenhaushalt: 45 m <sup>2</sup>
Zweipersonenhaushalt	25.200 €	Zweipersonenhaushalt: 60 m <sup>2</sup>
Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person	5.740 €	Dreipersonenhaushalt: 75 m <sup>2</sup>
Für jedes zum Haushalt gehörende Kind	700 €	Vierpersonenhaushalt: 85 m <sup>2</sup>
Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person		Zusätzlich 12 m <sup>2</sup>

Tabelle 4: Voraussetzungen für eine Mietabsenkung

### Durchgeführte Mietreduzierungen

Auf der Grundlage dieser Bestimmungen wurden 2019 von 313 Anträgen insgesamt 190 Mietreduzierungen zur Sicherung sozialverträglicher Mieten bewilligt. Im Jahr 2018 wurden, bei ca. doppelt so vielen Mieterhöhungen, 693 Anträge auf Mietreduzierung gestellt, von denen 354 bewilligt wurden. Nach den einzelnen Antragsgründen differenziert, ergibt sich nachfolgender Vergleich mit den Vorjahren.

Von den insgesamt 313 in 2019 beantragten Mietreduzierungen entfallen nur ein Viertel (25,6 %) auf Mietabsenkungen im bestehenden Mietvertragsverhältnis. Dies kann bedeuten, dass die Miethöhe in den Bestandsverträgen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen offenbar recht selten Anlass für einen Absenkungsantrag ist.

## Mietreduzierungen zur Sicherung sozialverträglicher Mieten 2018 und 2019

		degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
<b>Mietabsenkung in Bestandsverträgen</b>	2019 beantragt	23	5	25	7	20	0	<b>80</b>
	2019 abgelehnt	3	1	11	0	4	0	<b>19</b>
	<b>2019 genehmigt in %</b>	<b>20 (87 %)</b>	<b>4 (80 %)</b>	<b>14 (56 %)</b>	<b>7 (100 %)</b>	<b>16 (89 %)</b>	<b>0 (-)</b>	<b>61 (76 %)</b>
	2018 beantragt	24	13	28	6	14	4	<b>89</b>
	2018 genehmigt	23 (96 %)	7 (54 %)	6 (21 %)	6 (100 %)	12 (86 %)	1 (25 %)	<b>55 (62 %)</b>
<b>Mietkappung von Mieterhöhungen nach § 558 BGB (laufender Mietvertrag)</b>	2019 beantragt	33	36	47	57	21	17	<b>211</b>
	2019 abgelehnt	18	16	24	27	3	1	<b>89</b>
	<b>2019 genehmigt in %</b>	<b>15 (45 %)</b>	<b>20 (56 %)</b>	<b>23 (49 %)</b>	<b>30 (53 %)</b>	<b>18 (86 %)</b>	<b>16 (94 %)</b>	<b>122 (58 %)</b>
	2018 beantragt	132	131	95	178	36	19	<b>591</b>
	2018 genehmigt	21 (16 %)	87 (66 %)	36 (38 %)	109 (61 %)	27 (75 %)	12 (63 %)	<b>292 (49 %)</b>
<b>Modernisierungsumlage-Kappung bei Mieterhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierung)</b>	2019 beantragt	1	3	15	0	1	2	<b>22</b>
	2019 abgelehnt	0	0	13	0	1	1	<b>15</b>
	<b>2019 genehmigt in %</b>	<b>1 (100 %)</b>	<b>3 (100 %)</b>	<b>2 (13 %)</b>	<b>0 (-)</b>	<b>0 (0 %)</b>	<b>1 (50 %)</b>	<b>7 (32 %)</b>
	2018 beantragt	1	4	5	0	1	2	<b>13</b>
	2018 genehmigt	1 (100 %)	1 (25 %)	3 (60 %)	0 (-)	0 (0 %)	2 (100 %)	<b>7 (54 %)</b>

Tabelle 5: Durchgeführte Mietreduzierungen zur Sicherung sozialverträglicher Mieten 2018 und 2019

Die LWU informieren in unterschiedlicher Häufigkeit über die Härtefallregelung. In der Regel wird in den Mieter\*innenzeitungen, auf den Internetseiten der Unternehmen und in Mieterhöhungsschreiben informiert. Zum Teil erfolgt diese Information bereits bei Abschluss des Mietvertrages, über die Mieterbeiräte sowie durch die Auslage und den Versand von Info-Flyern.

Von den 80 (Vorjahr 89) beantragten Mietabsenkungen in Bestandsverträgen wurde ein knappes Viertel (24 %) abgelehnt.

Im Vergleich zum Vorjahr mit 38 % ist die Ablehnungsquote somit um ca. 14 Prozentpunkte zurückgegangen, was ein Hinweis darauf sein kann, dass sich die Kenntnis der antragstellenden Haushalte über die zu erfüllenden Bedingungen durch gezielte Information durch die LWU verbessert hat und entsprechend berechnete Haushalte verstärkt Anträge gestellt haben. Ablehnungsgründe können unter anderem eine Überschreitung der Einkommensgrenzen oder die Abgabe von unvollständigen Unterlagen sein.

### Durchgeführte Mietreduzierungen 2018 und 2019

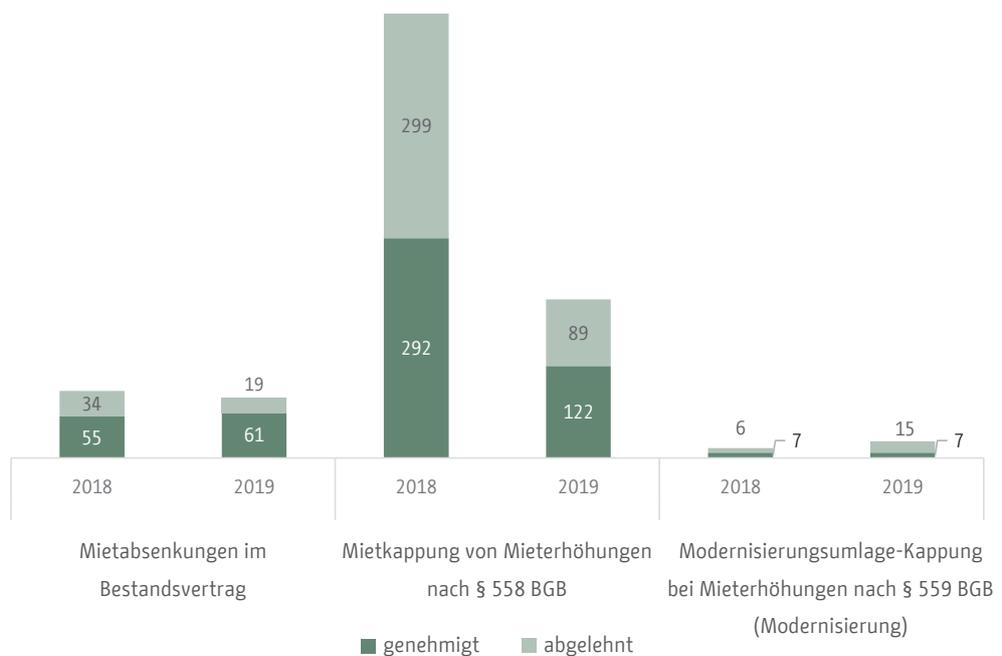


Abbildung 2: Durchgeführte Mietreduzierungen 2018 und 2019

Die Zahl der Anträge bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB hat sich allerdings im Vergleich zum Vorjahr von 591 auf 211 stark reduziert, auch weil sich die Zahl der Mieterhöhungen fast halbiert hat (siehe Tabelle 3). Der Anteil der abgelehnten Anträge liegt mit 42 % (Vorjahr 51 %) deutlich höher als bei den Mietabsenkungen in Bestandsverträgen. Gemessen an der Gesamtzahl der insgesamt versandten Mieterhöhungen nach § 558 BGB wurde bei 0,6 % (Vorjahr 0,7 %) dieser Mieterhöhungen ein Härtefallantrag gestellt.

## Empfehlung

Die bereits in den Vorjahresberichten von der WVB ausgesprochenen Empfehlungen für eine Intensivierung der Information der Mieter\*innen über den Antrag auf Kappung der geforderten Kaltmiete auf eine sozialverträgliche Höhe („30 %-Regelung“) werden nochmals unterstrichen:

Auf die Härtefallregelung sollte wiederkehrend und jeweils an prominenter Stelle deutlich hingewiesen werden:

- in einem jährlichen mehrsprachigen Schreiben als Erläuterung zu der Härtefallregelung, auch wenn keine Mieterhöhung in diesem Jahr vorgesehen ist,

Die Zahl der Anträge auf Mietreduzierung in Folge einer Modernisierungsankündigung nach § 559 BGB hat sich im Vergleich zum Vorjahr (13 Anträge) auf 22 Anträge erhöht, davon wurden über zwei Drittel (68,2 %) abgelehnt. Im Vorjahr lag die Ablehnungsquote mit 46 % nur bei knapp der Hälfte. In 2019 wurden mehr Anträge gestellt, jedoch wurden anteilig weniger Anträge bewilligt.

- in den Mieter\*innenmagazinen jährlich auf den vorderen Seiten,
- auf der Startseite von [inberlinwohnen.de](http://inberlinwohnen.de) mit Verweis auch auf fremdsprachliche Informationen.

Es sollten zielgruppenorientierte, verständliche und mehrsprachige Informationsmaterialien zur Verfügung gestellt werden, die nachvollziehbar die zu erfüllenden Voraussetzungen darstellen und auch die Regelung einer anteiligen Anerkennung bei eventuellen Überschreitungen der Wohnfläche (Ziff. 4.3 KoopV) erläutern.

## 1b. Neuvertragsmieten

Bei Abschluss eines neuen Mietvertrags für eine Wohnung kann auch für WBS-berechtigte Haushalte eine Anpassung der vorherigen Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen werden<sup>10</sup>. Diese Neuvertragsmieten<sup>11</sup> (auch Wiedervermietungs-mieten genannt) stiegen im Laufe der letzten Jahre kontinuierlich an. Bei einem Vergleich zeigt sich, dass die durchschnittliche Neuvertragsmiete zwar im Jahr 2016 von 6,45 €/m<sup>2</sup> um 9,9 % auf 7,09 €/m<sup>2</sup> zum Jahresende 2017 gestiegen ist, sich aber 2018 nur noch um 4,8 % auf 7,43 €/m<sup>2</sup> erhöht hat. Im Berichtsjahr 2019 hielt sich die durchschnittliche Neuvertragsmiete auf dem Wert des Vorjahres.

Bei den einzelnen Unternehmen gibt es unterschiedliche Entwicklungen: von einer rund 2-prozentigen Abnahme bei der HOWOGE und der degewo bis hin zu einer über 6-prozentigen Zunahme der durchschnittlichen Neuvertragsmiete bei der Gewobag. Hier schlägt sich die Vermietung von Neubauwohnungen auch oberhalb von 10 €/m<sup>2</sup> nieder, deren Baubeginn vor Abschluss der KoopV lag (siehe Kapitel 2b).

Nachfolgende Tabelle und Grafik veranschaulichen die Entwicklung der Nettokaltmieten bei Neuvermietung in den Jahren 2017 bis 2019.

### Nettokaltmieten bei Neuvermietungen in €/m<sup>2</sup> 2017 bis 2019

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Durchschnitt
<b>2017</b>	6,85	7,19	6,96	6,99	7,17	7,87	<b>7,09</b>
<b>2018</b>	7,57	7,40	6,91	7,51	7,35	7,94	<b>7,43</b>
<b>2019</b>	7,43	7,39	7,35	7,36	7,42	7,85	<b>7,43</b>
<b>Entwicklung von 2017 zu 2018</b>	0,72 € (+10,5 %)	0,21 € (+2,9 %)	-0,05 € (-0,7 %)	0,52 € (+7,4 %)	0,18 € (+2,5 %)	0,07 € (+0,9 %)	<b>0,34 € (+4,8 %)</b>
<b>Entwicklung von 2018 zu 2019</b>	-0,14 € (-1,9 %)	-0,01 € (-0,1 %)	0,44 € (+6,4 %)	0,15 € (-2,0 %)	0,07 € (+1,0 %)	-0,09 € (-1,1 %)	<b>0,00 € (+0,0 %)</b>

Tabelle 6: Durchschnittliche Nettokaltmieten bei Neuvermietungen in €/m<sup>2</sup> 2017 bis 2019

10 Ziffer 4.1 der KoopV legt fest, dass etwa Neuvermietungen an WBS-berechtigte Haushalte, nur „maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ erfolgen dürfen. Hierzu wird der Berliner Mietspiegel herangezogen.

11 In den Vorjahren wurde die Neuvertragsmiete als Wiedervermietungs-miete bezeichnet.

### Durchschnittliche Neuvertragsmieten 2017 bis 2019

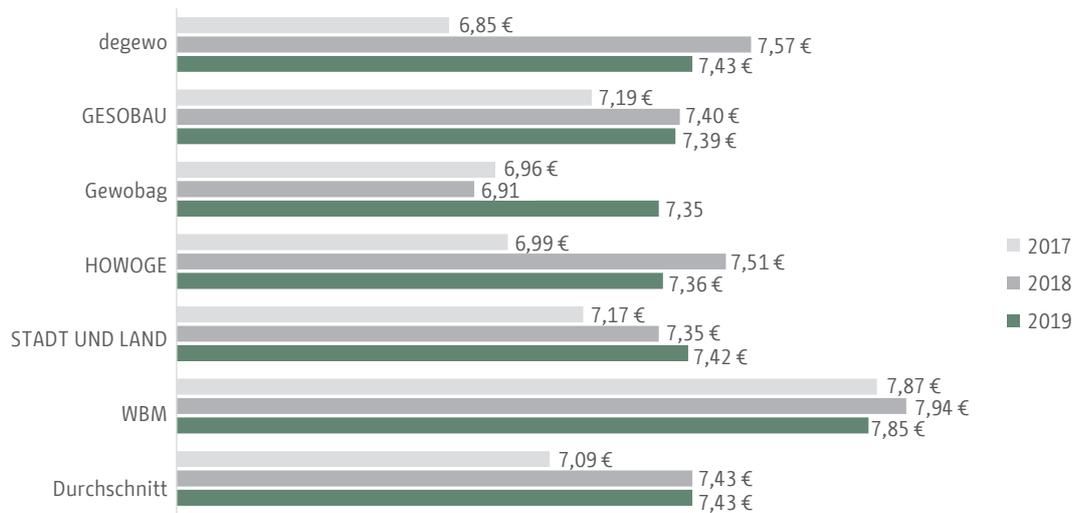


Abbildung 3: Durchschnittliche Neuvertragsmieten in €/m<sup>2</sup> 2017 bis 2019

Mit Blick auf den gesamten Berliner Wohnungsmarkt zeigen sich nach dem IBB-Wohnungsmarktbericht 2019 folgende Entwicklungen: Die mittlere Angebotsmiete, also diejenige Miete, die im Durchschnitt nettokalt bei neuen Wohnungsvermietungen in Anzeigen und Internetportalen gefordert wird, betrug im Jahr 2019 10,45 €/m<sup>2</sup>, während sie 2018 noch bei 10,32 €/m<sup>2</sup> und 2017 bei 10,15 €/m<sup>2</sup> lag<sup>12</sup>. Mit durchschnittlich 7,43 €/m<sup>2</sup> bei den Wiedervermietungen lagen die LWU schon 2018 deutlich unter der am Markt geforderten Angebotsmieten und diese Differenz ist im Berichtsjahr nun auf 3,02 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Damit liegen die Neuvermietungsmieten der LWU knapp 30 % unterhalb der laut IBB Wohnungsmarktbericht auf dem Markt üblichen Angebotsmieten.

Betrachtet man eine längere Zeitreihe wird der Mietenanstieg auf dem Berliner Wohnungsmarkt noch deutlicher: Zwischen 2011 und 2019 stiegen die Medianwerte<sup>13</sup> für das vierte Quartal von 6,47 €/m<sup>2</sup> auf 10,68 €/m<sup>2</sup> und somit um rund 65 %<sup>14</sup>. Der Anteil von Wohnungen, die unter 7,00 €/m<sup>2</sup> angeboten werden, ist insgesamt von 18 % (2016) auf 10 % (2019) zurückgegangen<sup>15</sup>. Die Rolle der landeseigenen Wohnungsunternehmen als Anbieterinnen kostengünstigen Wohnraums wird daher immer wichtiger.

<sup>12</sup> Investitionsbank Berlin (2020): IBB Wohnungsmarktbericht 2019, S. 64 (Medianangabe).

<sup>13</sup> Der Medianwert ist der Wert in der Mitte aller nach Größe sortierten Angaben. Die eine Hälfte der Werte liegt oberhalb, die andere Hälfte unterhalb dieses Medianwertes.

<sup>14</sup> Investitionsbank Berlin (2020): IBB Wohnungsmarktbericht 2019, S. 64 (Medianangabe).

<sup>15</sup> Investitionsbank Berlin (2020): IBB Wohnungsmarktbericht 2019, S. 67.

## 1c. Vermietungsvorgaben für Bestandswohnungen

Das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) und die Kooperationsvereinbarung (KoopV) haben die LWU bei der Vermietung von Wohnraum stärker an soziale Ziele gebunden. Ein großer Teil der Bestandswohnungen der LWU wird bei der Wiedervermietung faktisch wie Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus behandelt.

Nach WoVG sollen 55 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen an Haushalte vermietet werden, die nach ihrem Einkommen einen Wohnberechtigungsschein (WBS) erhalten könnten.<sup>16</sup> Von diesen 55 % der freiwerdenden Wohnungen sind wiederum 20 % (also 11 % aller freiwerdenden Wohnungen) an Wohnberechtigte aus besonderen Bedarfsgruppen, wie zum Beispiel Wohnungslose oder Geflüchtete sowie aus betreuten Wohnformen zu vergeben. Die übrigen Vermietungen im Rahmen dieser 55 % sollen vorrangig an Haushalte erfolgen, deren Einkommen sich im Bereich von 80 % bis 100 % der Einkommensgrenze nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bewegt, womit die am Wohnungsmarkt

besonders benachteiligten Haushalte mit niedrigem Einkommen unterstützt werden sollen.<sup>17</sup>

Diese gesetzlichen Vorgaben des WoVG wurden in der Kooperationsvereinbarung enger gefasst. So wurde in der KoopV vereinbart, nicht 55 %, sondern 60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-Haushalte zu vermieten, wobei die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten werden soll. Von dieser Quote sollen wiederum 25 % (also 15 % aller freiwerdenden Wohnungen) an besondere Bedarfsgruppen vermietet werden, allerdings wurde dieser Kreis um die beiden Gruppen der Transferleistungsbeziehenden und Studierenden, Schüler\*innen bzw. Auszubildenden erweitert.

Diese Erweiterung der besonderen Bedarfsgruppen durch die KoopV um Transferleistungsbeziehende und Studierende, Schüler\*innen bzw. Auszubildenden setzt die Regelung nach dem WoVG nicht außer Kraft, weshalb dieser Bericht beide Regelungen getrennt darstellt.

### Wiedervermietungen

Im Jahr 2019 kamen trotz gesunkener Fluktuation 15.201 der Kooperationsvereinbarung unterliegende Wohnungen<sup>18</sup> aus dem Wohnungsbestand der LWU zur Wiedervermietung auf den Markt (ohne Neubau-

wohnungen). 2018 lag die Zahl der Wiedervermietungen mit 15.226 Wohnungen nur minimal höher.

<sup>16</sup> In diesem Bericht werden mit „wohnberechtigte Haushalte“ oder kurz Wohnberechtigte diejenigen Haushalte bezeichnet, die entweder einen WBS nachweisen oder nachprüfbar die Vorgaben für einen WBS erfüllen.

<sup>17</sup> In Berlin können Haushalte mit bis zu 140 % der Einkommensgrenze des Bundes einen Wohnberechtigungsschein erhalten.

<sup>18</sup> Der kooperationsrelevante Wohnungsbestand umfasst Wohnungen der städtischen Wohnungsunternehmen im Eigenbestand innerhalb des Landes Berlin, Wohnungen im Fondsbestand oder lediglich von den Unternehmen verwaltete oder außerhalb von Berlin gelegene Wohnungen unterliegen nicht der Kooperationsvereinbarung.

### Anzahl wiedervermieteter Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen

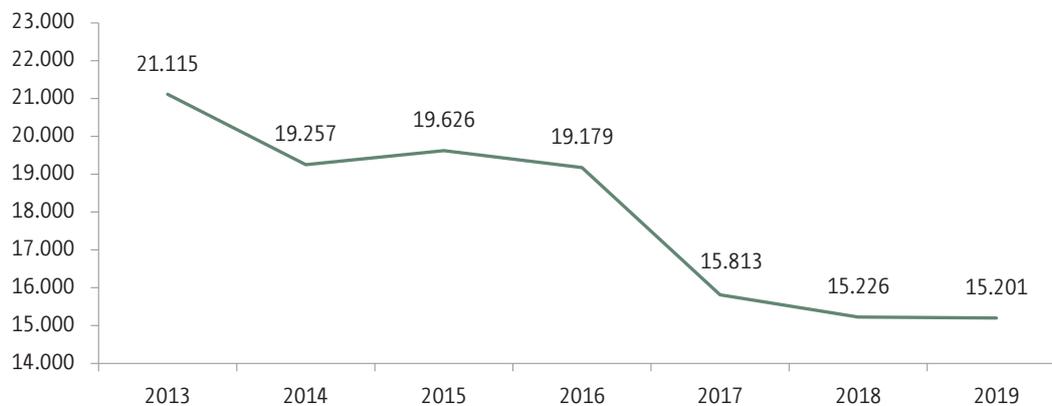


Abbildung 4: Anzahl aller wiedervermieteten Wohnungen 2013 bis 2019

In der seit 2013<sup>19</sup> um 28 % gesunkenen Anzahl der Wiedervermietungen bei den LWU spiegelt sich der angespannte Berliner Wohnungsmarkt wider. Im Blick auf die vergangenen Jahre zeigt sich, dass immer weniger Haushalte umziehen, weil sie keine für sie preislich tragbare Wohnung finden,

die ihren Wünschen von Lage oder Größe und Ausstattung entspricht. Daher können auch von den LWU immer weniger Wohnungen für neue Mieter\*innen angeboten werden. Die Vermietung von Neubauwohnungen wird nicht als Wiedervermietung in diesen Zahlen erfasst.

### Wiedervermietung von Wohnungen und Fluktuationsrate 2019

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt	Vorjahr (2018)
<b>Wiedervermietungen</b>	3.461	2.230	2.410	3.207	2.582	1.311	<b>15.201</b>	15.226
<b>Fluktuationsrate</b>	5,0 %	5,3 %	3,5 %	5,2 %	5,4 %	4,2 %	<b>4,7 %</b>	5,0 %

Tabelle 7: Wiedervermietungen von Wohnungen und Fluktuationsrate 2019

Die Fluktuations- bzw. Wiedervermietungsrate beschreibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Wiedervermietungen und dem Gesamtwohnungsbestand.

Die Fluktuationsrate lag 2019 im Durchschnitt der sechs Unternehmen bei 4,7 %, im Jahr 2016 lag sie noch bei 6,5 %.

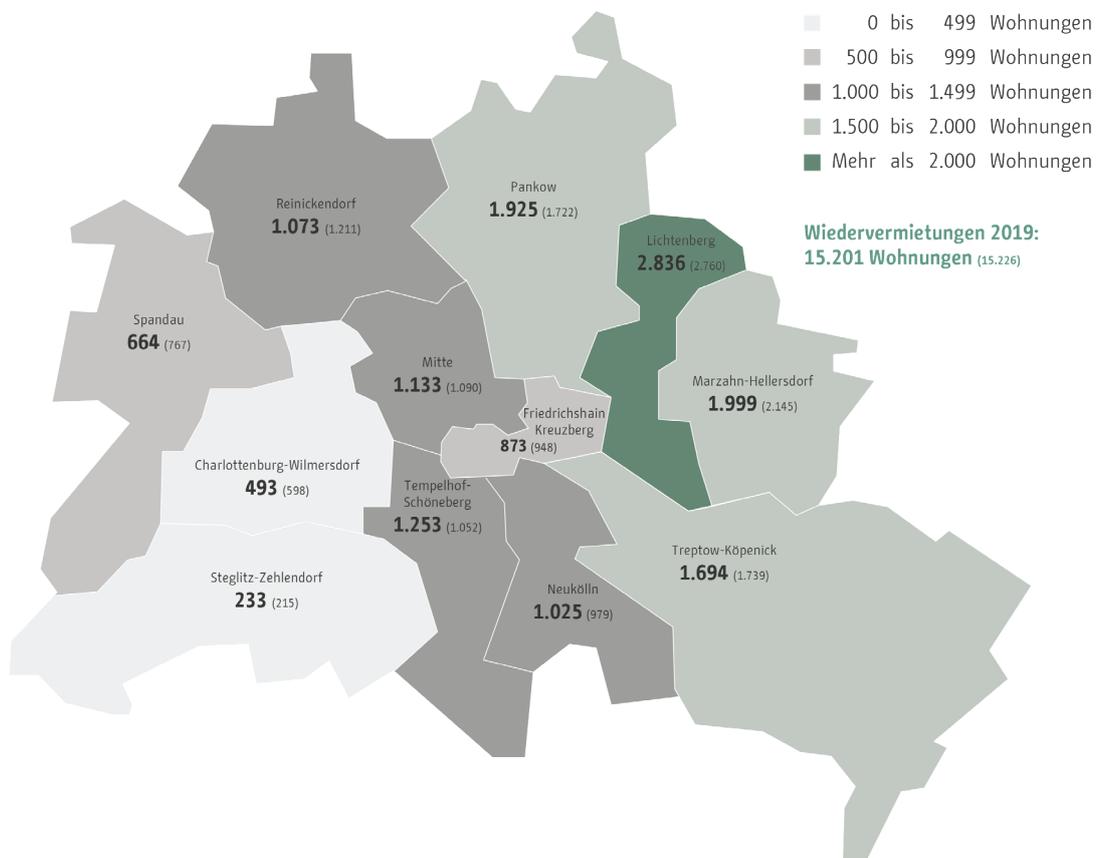
<sup>19</sup> Angaben zu den Jahren 2013 bis 2016 aus der Berichterstattung zur Umsetzung des Mietenbündnisses (Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten); Angaben seit 2017 durch die LWU.

Für Wohnungssuchende sind jedoch weniger allgemeine Zahlen interessant, sondern eher die Anzahl der freiwerdenden Wohnungen auf Bezirksebene<sup>20</sup>, da neue Wohnungen meist nach räumlichen Kriterien in der Nachbarschaft und nicht nach Unternehmen gesucht werden. Wie Karte 1 zeigt, war die Anzahl der freiwerdenden Wohnungen und damit die Chance, einen Mietvertrag für eine Bestandswohnung abzuschließen, im Jahr 2019 im Bezirk Lichtenberg (2.836 Wiedervermietungen) am höchsten, gefolgt von den Bezirken Marzahn-Hellersdorf mit 1.999 und Pankow mit 1.925 Wiedervermietungen. Die geringste Chance, einen Mietvertrag in einer Bestandswohnung eines der sechs landeseigenen Wohnungsunterneh-

men abzuschließen, hatten Wohnungssuchende 2019 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf mit nur 233 frei gewordenen Wohnungen, in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 493 Wiedervermietungen sowie in Spandau mit 664 Wiedervermietungen. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Zahl der freiwerdenden Bestandswohnungen in der Hälfte der Bezirke zu (Tempelhof-Schöneberg +19,1 %, Pankow +11,8 %, Steglitz-Zehlendorf +8,4 %, Neukölln +4,7 %, Mitte +3,9 %, und Lichtenberg +2,8 %) und in der anderen Hälfte ab (Charlottenburg-Wilmersdorf -17,6 %, Spandau -13,4 %, Reinickendorf -11,4 %, Friedrichshain-Kreuzberg -7,9 %, Marzahn-Hellersdorf -6,8 % und Treptow-Köpenick -2,6 %).

20 Zur Verteilung des Bestandes der LWU nach Bezirken vgl. Karte 5 auf Seite 62.

### Wiedervermietungen 2019 (Vergleich zum Vorjahr)



Karte 1: Wiedervermietung frei gewordener Wohnungen auf Bezirksebene 2019 mit Vergleich zum Vorjahr (je absolut)

## Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte

Wie oben geschildert, wurde in der KoopV vereinbart, dass 60 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen an Haushalte vergeben werden, die die Kriterien zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins erfüllen.

Die nachstehende Tabelle zeigt, dass dieses erst im April 2017 in Kraft getretene Ziel von den LWU bereits im Jahr 2017 wie auch in den Folgejahren 2018 und 2019 erfüllt wurde.

### Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte 2016 bis 2019

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
<b>2016</b>	2.430	1.745	2.112	2.190	1.672	880	11.029
<b>2017</b>	2.209	1.278	1.839	2.004	1.540	796	9.666
<b>2018</b>	2.078	1.216	1.687	1.868	1.661	760	9.270
<b>2019</b>	<b>2.118</b>	<b>1.349</b>	<b>1.431</b>	<b>1.934</b>	<b>1.601</b>	<b>815</b>	<b>9.248</b>
<b>Quote 2016</b>	56,5 %	60,2 %	58,0 %	56,9 %	57,1 %	56,4 %	57,5 %
<b>Quote 2017</b>	59,2 %	60,9 %	60,0 %	62,0 %	64,8 %	60,5 %	61,1 %
<b>Quote 2018</b>	61,9 %	55,3%	59,0 %	61,8 %	65,9 %	60,0 %	60,9 %
<b>Quote 2019</b>	<b>61,2 %</b>	<b>60,5 %</b>	<b>59,4 %</b>	<b>60,3 %</b>	<b>62,0 %</b>	<b>62,2 %</b>	<b>60,8 %</b>

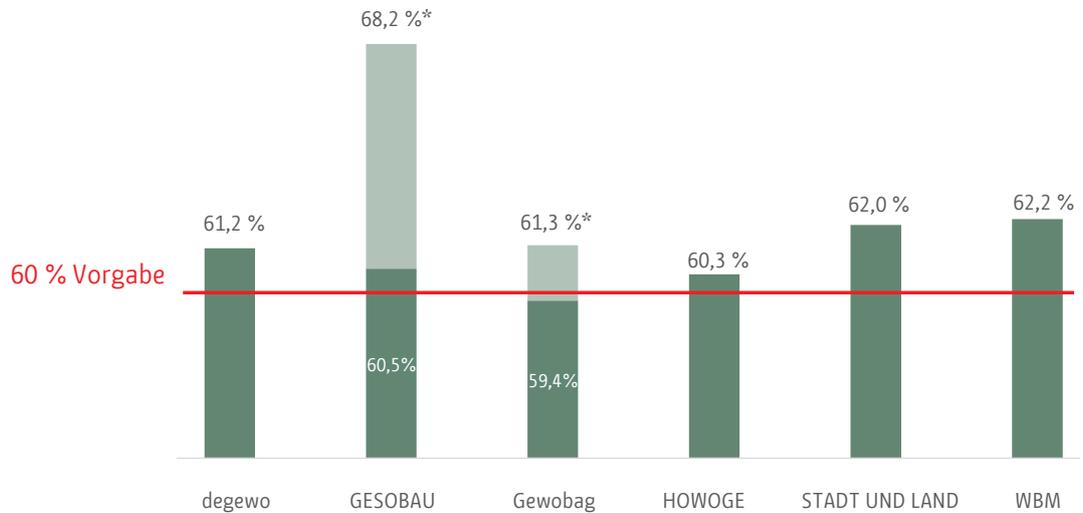
Tabelle 8: Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte 2016 bis 2019

Mit insgesamt 9.248 Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte im Jahr 2019 lag diese Zahl minimal unter der Vergleichszahl des Vorjahres.

Auch der Anteil der Wiedervermietungen an WBS-Inhaber\*innen sowie an WBS-Berechtigte<sup>21</sup> an den Wiedervermietungen ist bei 60,9 % im Jahr 2018 mit 60,8 % im Jahr 2019 etwa gleich geblieben.

<sup>21</sup> Die Prüfung der WBS-Berechtigung kann nach Ziffer 4.4 KoopV bei Vermietungen außerhalb des Sozialen Wohnungsbaus von den LWU selbst durchgeführt werden. Deshalb wird die hier erfasste Gruppe als „Wohnberechtigte“ bezeichnet.

## Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte 2019



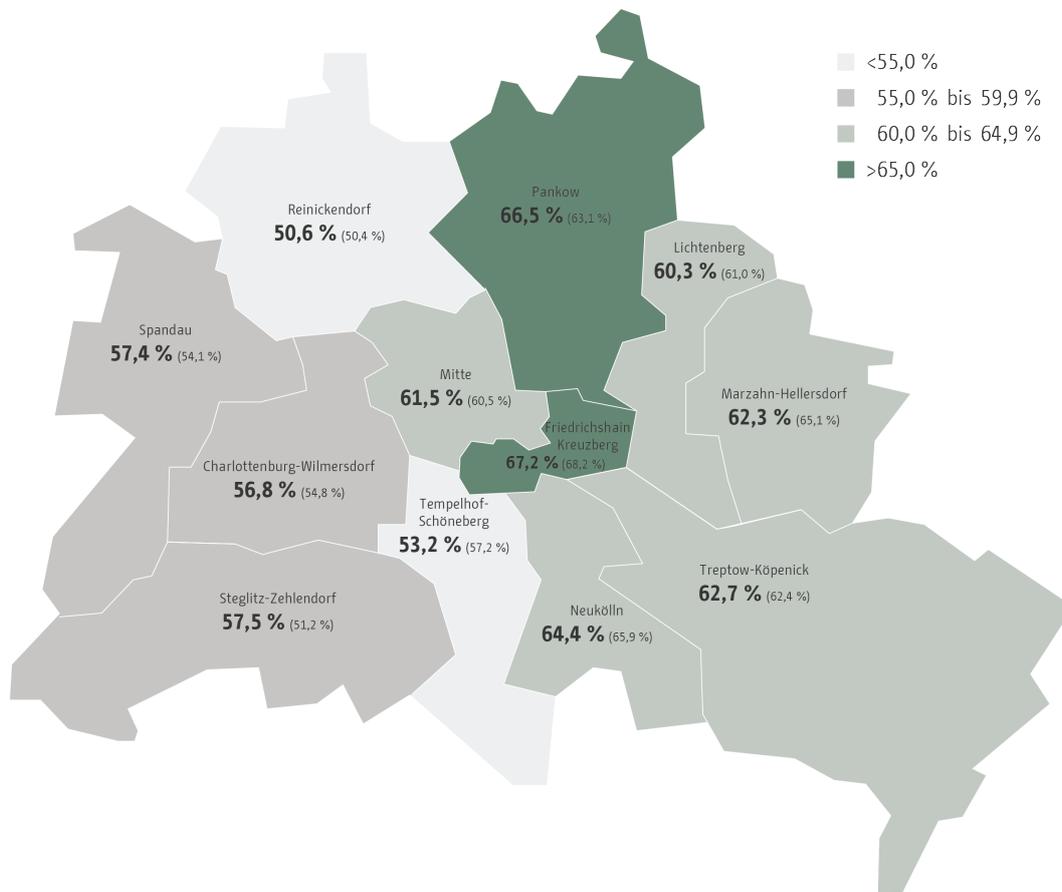
\* Wiedervermietungsquoten ohne Berücksichtigung der Quartiere mit Sonderregelungen

Abbildung 5: Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte 2019

Die Unterschreitung der 60 %-Regel bei der Gewobag im Jahr 2019 und im Fall der GESOBAU und Gewobag im Jahr 2018 ist die Folge der Vereinbarung geringerer Quoten für einzelne Siedlungen zur Stabilisierung der sozialen Zusammensetzung der Bewohner\*innenschaft. Dies betrifft bei der GESOBAU das Märkische Viertel und das Quartier Hellersdorf sowie bei der Gewobag die Paul-Hertz-Siedlung und den Spektegrünzug. Für diese Quartiere wurden abweichende Sollvorgaben von 40 % Wiedervermietungsquote an WBS-berechtigte Haushalte und 10 % davon an WBS-Berechtigte mit besonderem Wohnbedarf vereinbart. 2019 wurden die Sonderquoten in diesen Gebieten erfüllt. Würde man die Quartiere mit Sonderregelungen aus den Berechnungen ausnehmen, betrüge die Wiedervermietungsquote an WBS-Inhaber\*innen bzw. WBS-Berechtigte bei der GESOBAU 68,2 % und bei der Gewobag 61,3 % und läge damit wie bei den anderen LWU über der Marke von 60 %.

Auf Bezirksebene zeichnen sich deutliche Unterschiede ab, was in Karte 2 abzulesen ist. In Friedrichshain-Kreuzberg ist die Wiedervermietungsquote an WBS-berechtigte Haushalte mit 67,2 % am höchsten. Auch in Pankow (66,5 %), Neukölln (64,4 %), Treptow-Köpenick (62,7 %), Marzahn-Hellersdorf (62,3 %), Mitte (61,5 %) und Lichtenberg (60,3 %) wird die Zielmarke eingehalten. Wiedervermietungsquoten unter der 60 %-Marke weisen die Bezirke Reinickendorf mit 50,6 % und Tempelhof-Schöneberg mit 53,2 % auf, aber auch in Charlottenburg-Wilmersdorf (56,8 %), Spandau (57,4 %) und Steglitz-Zehlendorf (57,5 %) blieben die Wiedervermietungen unter der Zielmarke von 60 %. In den Bezirken Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau ist dies auf die Vereinbarung geringerer Quoten in den genannten Siedlungen zurückzuführen.

## Wiedervermietungsquote an WBS-Berechtigte 2019 (Vergleich zum Vorjahr)



Karte 2: Wiedervermietungsquote an WBS-Berechtigte auf Bezirksebene 2019 (%) mit Vergleich zum Vorjahr (%)

## Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte nach Einkommensgruppen

Nach dem WoVG<sup>22</sup> sind die Wohnungen, die an WBS-Haushalte vergeben werden und nicht besonderen Bedarfsgruppen vorbehalten sind, vorrangig an Haushalte mit Einkommen von 80 % bis 100 % der Bundeseinkommensgrenze nach Wohnraumförderungsgesetz (§ 9 Abs. 2WoFG) zu vermieten.

Aus dieser Orientierung ergibt sich ein weiterer Schwerpunkt des sozialen Versorgungsauftrags der LWU. Der Anteil der Vermietungen an diese Einkommensgruppe ist im Jahr 2019 auf 65,2 % angestiegen und ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 % gestiegen. Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung in den unterschiedlichen Einkommensgruppen von 2016 bis 2019.

22 Art. 2 § 2 Abs. 1 Satz 3 2 WoVG

Positiv hervorzuheben ist die WBM, die im Jahr 2019 mit 92,6 % fast ausschließlich an WBS-berechtigte Haushalte mit einem besonders niedrigen Einkommen vermietet hat und sich damit gegenüber dem Vorjahr nochmals verstärkt um diese Zielgruppe bemüht hat. Auch bei der HOWOGE stieg der Anteil der Vertragsabschlüsse von Haushalten mit Einkommen von 80 % bis 100 % BEG um ca. 15 Prozentpunkte auf 78,0 %.

Rückläufig war jedoch der Anteil bei der degewo von 59,8 % in 2018 auf 53,0 % im Berichtsjahr. Bei den anderen drei LWU blieb der Anteil ungefähr gleich. Insgesamt vermieteten die LWU im Durchschnitt rund 65 % aller zur Wiedervermietung gekommenen Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte mit einem besonders geringen Einkommen.

### Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte nach Einkommensgruppen 2017 bis 2019

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
<b>Vermietung an WBS-Berechtigte insgesamt</b>							
<b>2017</b>	2.209	1.278	1.839	2.004	1.540	796	<b>9.666</b>
<b>2018</b>	2.078	1.216	1.687	1.868	1.661	760	<b>9.270</b>
<b>2019</b>	<b>2.118</b>	<b>1.349</b>	<b>1.431</b>	<b>1.934</b>	<b>1.601</b>	<b>815</b>	<b>9.248</b>
<b>davon bis 100 % BEG*</b>							
<b>2017</b>	1.416	732	1.351**	1.228	186	405	<b>5.318</b>
<b>2018</b>	1.243	769	1.097	1.178	925	589	<b>5.801</b>
<b>2019</b>	<b>1.123</b>	<b>840</b>	<b>931</b>	<b>1.509</b>	<b>869</b>	<b>755</b>	<b>6.027</b>
<b>Anteil in % 2017</b>	64,1 %	57,3 %	73,5 %	61,3 %	12,1 %***	50,9 %	<b>55,0 %</b>
<b>Anteil in % 2018</b>	59,8 %	63,2 %	65,0 %	63,1 %	55,7 %	77,5 %	<b>62,6 %</b>
<b>Anteil in % 2019</b>	<b>53,0 %</b>	<b>62,3 %</b>	<b>65,1 %</b>	<b>78,0 %</b>	<b>54,3 %</b>	<b>92,6 %</b>	<b>65,2 %</b>
<b>davon 101 % bis 140 % BEG</b>							
<b>2017</b>	793	546	488	776	1.354	391	<b>4.348</b>
<b>2018</b>	835	447	590	690	736	171	<b>3.469</b>
<b>2019</b>	<b>995</b>	<b>509</b>	<b>500</b>	<b>425</b>	<b>732</b>	<b>60</b>	<b>3.221</b>
<b>Anteil in % 2017</b>	35,9 %	42,7 %	26,5 %	38,7 %	87,9 %	49,1 %	<b>45,0 %</b>
<b>Anteil in % 2018</b>	40,2 %	36,8 %	35,0 %	36,9 %	44,3 %	22,5 %	<b>37,4 %</b>
<b>Anteil in % 2019</b>	<b>47,0 %</b>	<b>37,7 %</b>	<b>34,9 %</b>	<b>22,0 %</b>	<b>45,7 %</b>	<b>7,4 %</b>	<b>34,8 %</b>

\* BEG = Bundeseinkommensgrenze für Bezug eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach WoFG

\*\* Angaben waren technisch für 2017 teilweise nicht exakt erfassbar. Die Anzahl der Vermietungen im Segment bis 140 % BEG ist daher als Hochrechnung dargestellt.

\*\*\* Die Vermietungen wurden aus technischen Gründen teilweise im Segment von 101 % bis 140 % miterfasst.

Tabelle 9: Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte nach Einkommensgruppen 2017 bis 2019

### Vermietungsvorgaben an besondere Bedarfsgruppen gemäß WoVG

Von den 55 % aller zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand (ohne Neubau) soll laut WoVG ein Anteil von 20 % der Vermietungen an besondere Bedarfsgruppen wie Obdachlose, Flüchtlinge oder betreute Wohnformen erfolgen. Dies bedeutet, dass seit Anfang 2016 insgesamt 11 % aller Bestandsvermietungen<sup>23</sup> für diese Zielgruppen vorgesehen sind.

Die folgende Tabelle zeigt, dass bei der Versorgung von besonders benachteiligten Haushalten mit Wohnraum die Zielmarke von 11 % seit dem Jahr 2016 durchgängig und teilweise deutlich übertroffen wurde, diese Quote ist 2019 um 0,3 Prozentpunkte minimal zurückgegangen.

<sup>23</sup> Ohne die Baujahrgänge ab 2012, die als Neubau erfasst werden.

### Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand 2016 bis 2019 (enge Definition nach WoVG)

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
Anzahl 2016	778	376	532	607	333	210	<b>2.836</b>
Anzahl 2017	742	338	425	714	428	243	<b>2.890</b>
Anzahl 2018	558	309	373	540	436	301	<b>2.517</b>
Anzahl 2019	<b>523</b>	<b>310</b>	<b>386</b>	<b>500</b>	<b>442</b>	<b>302</b>	<b>2.463</b>
Quote 2016	18,1 %	13,0 %	14,6 %	15,8 %	11,4 %	13,5 %	14,8 %
Quote 2017	19,9 %	16,1 %	13,9 %	22,1 %	18,0 %	18,5 %	18,3 %
Quote 2018	16,6 %	14,1 %	13,1 %	17,9 %	17,3 %	23,8 %	16,5 %
Quote 2019	<b>15,1 %</b>	<b>13,9 %</b>	<b>16,0 %</b>	<b>15,6 %</b>	<b>17,1 %</b>	<b>23,0 %</b>	<b>16,2 %</b>

Tabelle 10: Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand (enge Definition) 2016 bis 2019

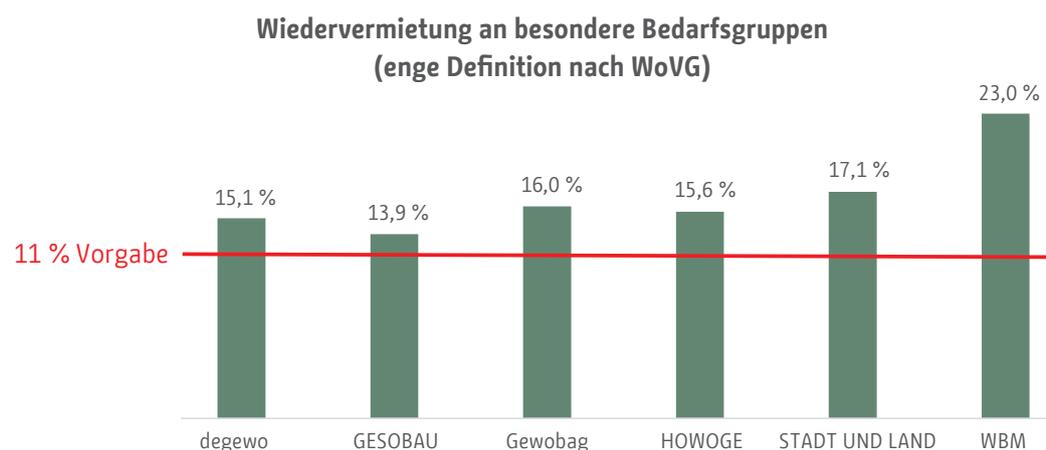


Abbildung 6: Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen (enge Definition) 2019

## Vermietungsvorgaben an besondere Bedarfsgruppen gemäß KoopV

Mit der KoopV ist neben der Erhöhung des Anteils der Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte auf 60 % (WoVG 55 %) auch der Anteil der Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen auf 25 % (WoVG 15 %) erhöht worden. Daher ist eine Wiedervermietungsquote an besondere Bedarfsgruppen von wenigstens 15 % aller zur Wiedervermietung kommenden Bestandswohnungen durch die LWU zu beachten.

Zusammen mit der höheren Quote wurde mit der KoopV auch der Kreis der besonderen Bedarfsgruppen aus dem WoVG um die

Gruppe der Studierenden, Schüler\*innen und Auszubildende sowie um die Gruppe der Transferleistungsbeziehenden erweitert. Die Definition von Transferleistungsbeziehenden ist weiter gefasst und beinhaltet auch Empfänger\*innen von Wohngeld und anderen Mietzuschüssen oder von BAföG, sofern diese Personen nicht in die Gruppe der Studierenden, Schüler\*innen und Azubis fallen. Darüber hinaus zählen alle Mieter\*innen, die eine Geldleistung zur Deckung der Kosten der Unterkunft (KdU) erhalten, zur besonderen Bedarfsgruppe der Transferleistungsbeziehenden.

Die **Kosten der Unterkunft (KdU)** werden als monetäre Leistung zusammen mit den Leistungen zum Lebensunterhalt an Empfänger\*innen von Arbeitslosengeld II (§ 22 SGB II), Sozialhilfe (§ 35 SGB XII) und von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (§ 3 AsylbLG) ausgezahlt, damit sie dieses Geld an die bzw. den Vermieter\*in weiterleiten. Auf Antrag des Leistungsbeziehenden kann die KdU-Zahlung durch den Leistungsträger auch direkt an die bzw. den Vermieter\*in überwiesen werden.

## Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand 2017 bis 2019 (erweiterte Definition nach KoopV)

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
<b>Anzahl 2017</b>	1.220	920	730	822	855	516	5.063
<b>Anzahl 2018</b>	1.291	733	896	1.244	984	609	5.757
<b>Anzahl 2019</b>	<b>1.268</b>	<b>765</b>	<b>661</b>	<b>1.217</b>	<b>901</b>	<b>665</b>	<b>5.477</b>
<b>Quote 2017</b>	32,7 %	43,9 %	23,8 %	25,4 %	36,0 %	39,2 %	32,0 %
<b>Quote 2018</b>	38,5 %	33,3 %	31,3 %	41,1 %	39,0 %	48,1 %	37,8 %
<b>Quote 2019</b>	<b>36,6 %</b>	<b>34,3 %</b>	<b>27,4 %</b>	<b>38,0 %</b>	<b>34,9 %</b>	<b>50,7 %</b>	<b>36,0 %</b>

Tabelle 11: Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand (erweiterte Definition) 2017 bis 2019

### Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen (erweiterte Definition nach KoopV)

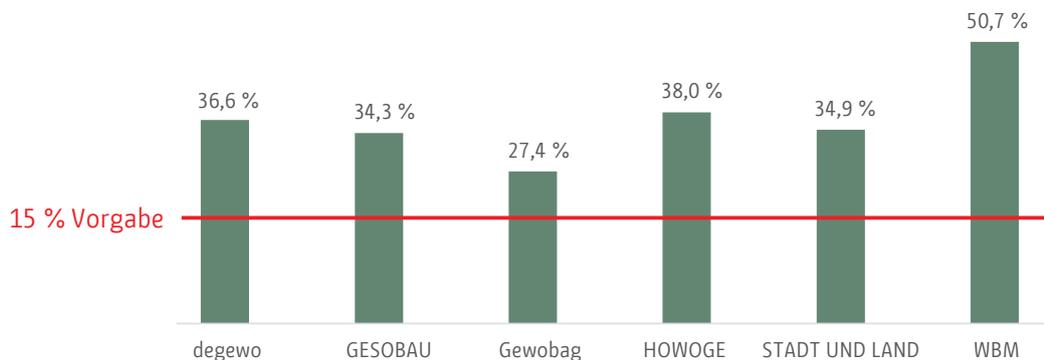


Abbildung 7: Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen (erweiterte Definition) 2019

Von den 2019 an WBS-Haushalte vermieteten 9.248 Wohnungen wurden 5.477 Wohnungen an diese besonderen Bedarfsgruppen vergeben, was einer Quote von 36 % entspricht.

Damit ist die in der KoopV definierte Quote zwar deutlich übererfüllt, jedoch ist sie im Vergleich zum Vorjahr etwas geringer (2018 waren es 37,8 %).

### Wiedervermietungen an Haushalte in Ausbildung oder Studium 2017 bis 2019

Neuvermietungen an Schüler*innen, Studierende und Auszubildende	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
2017	219	228	15	108	59	14	643
2018	333	186	118	157	46	111	951
2019	334	156	82*	195	42	145	954

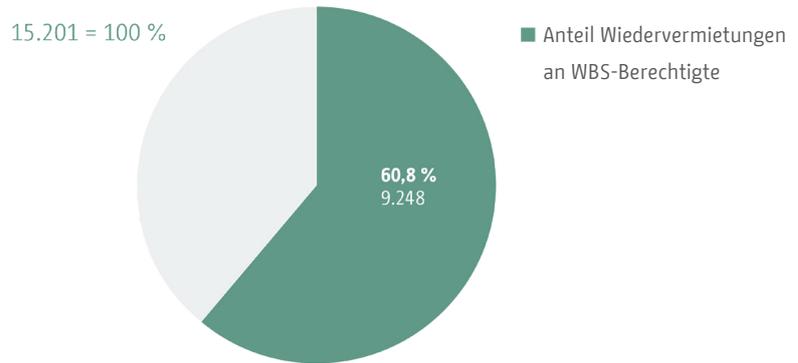
\* Zuzüglich 195 erstvermietete Wohnplätze für Studierende.

Tabelle 12: Wiedervermietungen an Haushalte in Ausbildung oder Studium 2017 bis 2019

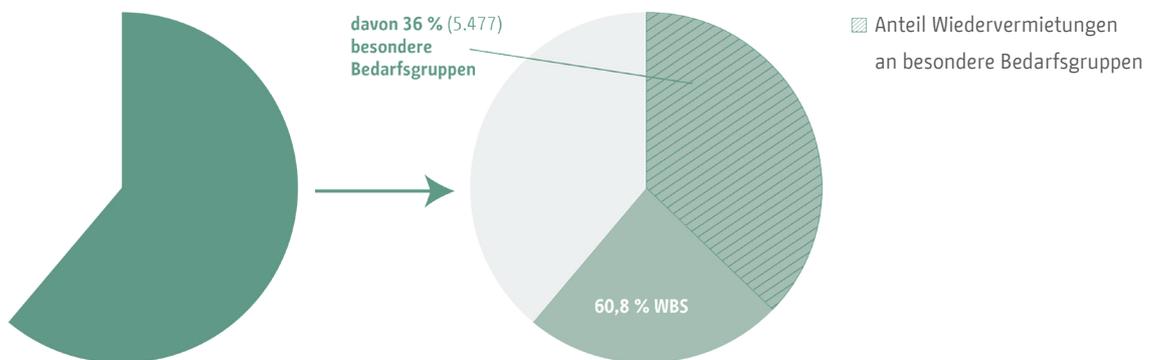
Während die Vermietungen an Schüler\*innen, Student\*innen und Auszubildende im Jahr 2018 um fast 50 % anstieg, wurden 2019 nur insgesamt drei Wohnungen mehr als im Vorjahr an diese Zielgruppe vermietet.

Folgende Diagramme zeigen, welchen Anteil die Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte, an besondere Bedarfsgruppen und an die einzelnen Untergruppen der besonderen Bedarfsgruppen ausmachen.

### Wiedervermietung an WBS-berechtigte Haushalte 2019



### Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen 2019



### Anteile besonderer Bedarfsgruppen 2019 (erweiterte Definition nach KoopV)

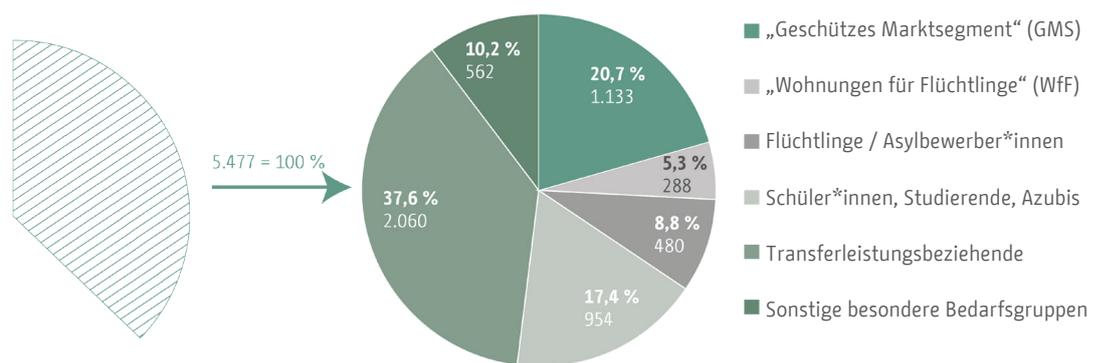


Abbildung 8: Anteil der Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte, an besondere Bedarfsgruppen und an deren Untergruppen 2019

Innerhalb der 5.477 Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen (Definition der KoopV) erfolgte ein großer Teil der Vermietungen (37,6 %, 2.060 Wohnungen) an Transferleistungsbeziehende, gefolgt von 1.133 Wohnungen des „Geschützten Marktsegments“<sup>24</sup> (20,7 %). Die Gruppe der Schüler\*innen, Studierenden und Auszubildenden umfasste einen Anteil von 17,4 % (954 Wohnungen) und die Gruppe der Ge-

flüchteten und Asylwerber\*innen einen Anteil von 8,8 % (480 Wohnungen). 5,3 % derjenigen Wohnungen, die an die besonderen Bedarfsgruppen vermietet werden, sind der Kooperationsvereinbarung „Wohnungen für Flüchtlinge“ (WfF) zuzurechnen (288 Wohnungen).<sup>25</sup> Die restlichen 10,2 % Vermietungen gingen an sonstige besondere Bedarfsgruppen wie etwa betreute Wohnformen (562 Wohnungen).

## 1d. Wohnungstausch

In den letzten Jahren wurde ausschließlich über Wohnungswechsel, sprich den Umzug von Bestandsmieter\*innen in eine andere freie Wohnung innerhalb des jeweiligen Wohnungsunternehmens, berichtet. Die Zahl der Wohnungswechsel ist in den letzten Jahren stetig gestiegen: Waren es 2017 noch 91 Fälle, so erhöhte sich die Zahl 2018 auf 146 Vorgänge und konnte 2019 mit 838 Wohnungswechseln fast versechsfacht werden. Dabei hat das von den LWU neu eingeführte Wohnungstauschportal, das den

Umzug von Bestandsmieter\*innen auch über Unternehmensgrenzen hinweg ermöglicht, sicherlich auch eine Intensivierung der Wohnungswechsel innerhalb eines LWU zur Folge gehabt.

Über zwei Drittel der Wohnungswechsel erfolgten bei der degewo und der STADT UND LAND. Bei der WBM und der HOWOGE war diese Zahl dagegen deutlich niedriger als bei den Schwesterunternehmen.

### Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2019

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
<b>2017</b>	4	5	43	25	11	3	<b>91</b>
<b>2018</b>	2	28	35	15	64	2	<b>146</b>
<b>2019</b>	<b>340</b>	<b>152</b>	<b>81</b>	<b>10</b>	<b>255</b>	<b>0</b>	<b>838</b>

Tabelle 13: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2019

24 Gemäß Vereinbarung zum „Geschützten Marktsegment“ sollen seitens der LWU 1.123 Wohnungen pro Jahr an Zugangsberechtigte vermietet werden, im Jahr 2019 waren dies 1.133 Wohnungen.

25 Gemäß Vereinbarung „Wohnungen für Flüchtlinge“ sollen von den LWU jährlich 275 Wohnungen im Rahmen dieser Vereinbarung wiedervermietet werden.

## Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2019

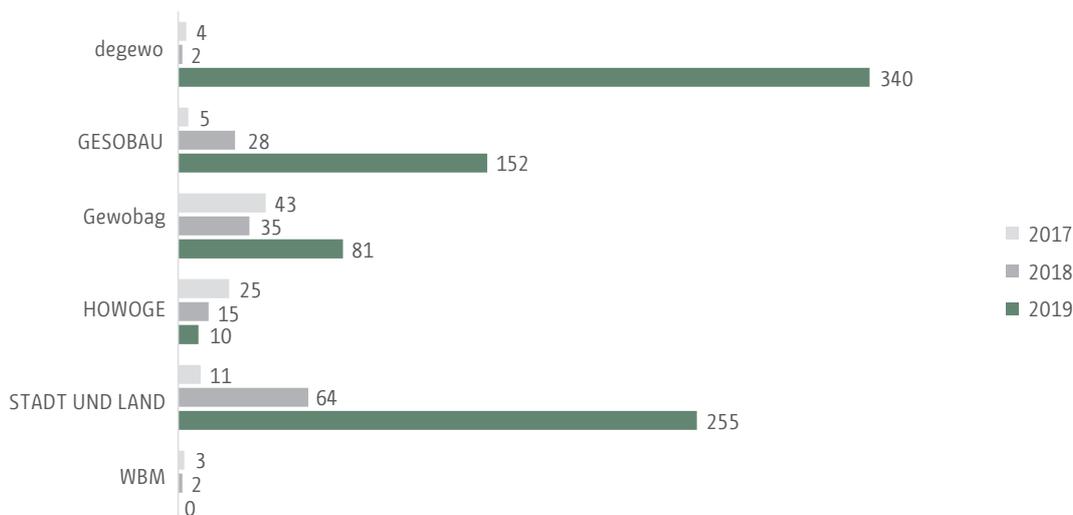


Abbildung 9: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2019

## Wohnungstauschportal

Zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung und Optimierung der Wohnungsbelegung hat die Kooperationsvereinbarung vorgesehen, Rahmenbedingungen zu schaffen, die den Mieter\*innen einen Wohnungstausch über die Unternehmensgrenzen hinweg ermöglichen. Das Hauptziel ist, kleine Haushalte zum Umzug aus zu groß gewordenen Wohnungen zu motivieren.

Dafür haben die LWU in Zusammenarbeit mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) und unter Begleitung der WVB ein Wohnungstauschportal entwickelt. Das Wohnungstauschportal ist an die gemeinsame Internetplattform der sechs LWU [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de) angedockt, über die auch Vermietungsangebote bereitgestellt werden. Das Portal wurde im Herbst 2018 in Betrieb genommen und wird in diesem Bericht erstmals ausgewertet.

Die neu geschaffenen Regelungen sehen vor, dass die Tauschpartner\*innen die jeweiligen Vertragskonditionen des bestehenden Mietvertrages des anderen Haushalts übernehmen und so ein Neuvermietungszuschlag entfällt. Dies soll als Anreiz dienen, eine bessere Ausnutzung bestehender Wohnungsgrößen zu erreichen, insbesondere wenn zu groß gewordene Wohnungen durch Familien genutzt werden.

Insgesamt konnten 2019 neben 838 neuen Mietverträgen durch Wohnungswechsel weitere 190 neue Mietverträge durch Wohnungstausch abgeschlossen werden. In der Anzahl der neu abgeschlossenen Mietverträge je Unternehmen ist zu berücksichtigen, dass ein Tausch innerhalb des Unternehmens zu zwei neuen Mietverträgen führt, ein Wohnungstausch über die Unternehmensgrenzen hinweg jeweils einen neuen Mietvertrag pro Unternehmen bedeutet.

Insgesamt wurden 2019 3.162 Mieter\*innen für die Teilnahme am Wohnungstauschportal bestätigt. Nach Verifizierung durch das jeweilige LWU muss die bzw. der Hauptmieter\*in eine zweite Bestätigung erteilen. Tatsächlich aktiv im Portal waren im Berichtsjahr 3.105 Personen, die per Klick in der nach Registrierung versandten E-Mail ihre Zustimmung zur Teilnahme am Wohnungstauschportal übermittelt haben.

Zum Stichtag 31.12.2019 waren auf dem Wohnungstauschportal insgesamt 2.852 Wohnungen veröffentlicht. Von den 3.105 bestätigten Nutzer\*innen des Portals wurden 2.524 Wohnungen im Laufe des Berichtsjahrs importiert, sprich zum Tausch angeboten, und 538 Wohnungen wieder gelöscht. Auf diesen 2.524 Wohnungen basieren die nachfolgenden Auswertungen.

**Zum Tausch angebotene Wohnungen nach Raumanzahl**  
(n=2.524 Wohnungen)

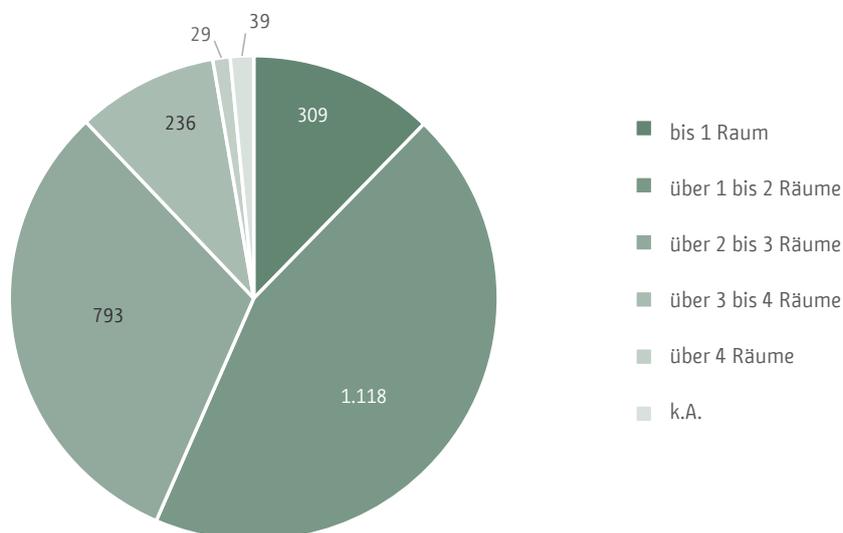


Abbildung 10: Anzahl der 2019 zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Raumanzahl

Das Diagramm zeigt, dass knapp die Hälfte (44,3 % bzw. 1.118 Wohnungen) der zum Tausch angebotenen Wohnungen über ein bis zwei Räume verfügten, gefolgt von den Wohnungen mit über zwei bis drei Räumen, die knapp ein Drittel (31,4 % bzw. 793 Wohnungen) aller zum Tausch angebotenen Wohnungen ausmachten. 12,2 % (309 Wohnungen) der Tauschangebote hatten einen Raum und nur 9,4 % (236 Wohnungen) waren Angebote mit über drei bis vier Räumen.

Für größere Familien geeignete Wohnungen mit mehr als vier Räumen wurden nur zu 1,1 % (29 Wohnungen) im Berichtsjahr zum Tausch angeboten. Insgesamt umfassten also nur 10,5 % der Tauschangebote größere Wohnungen mit drei und mehr Räumen, während demgegenüber 44,3 % der Angebote auf kleinere Wohnungen mit bis zu zwei Räumen entfielen.

### Zum Tausch angebotene Wohnungen nach Wohnungsgrößen (n=2.524 Wohnungen)

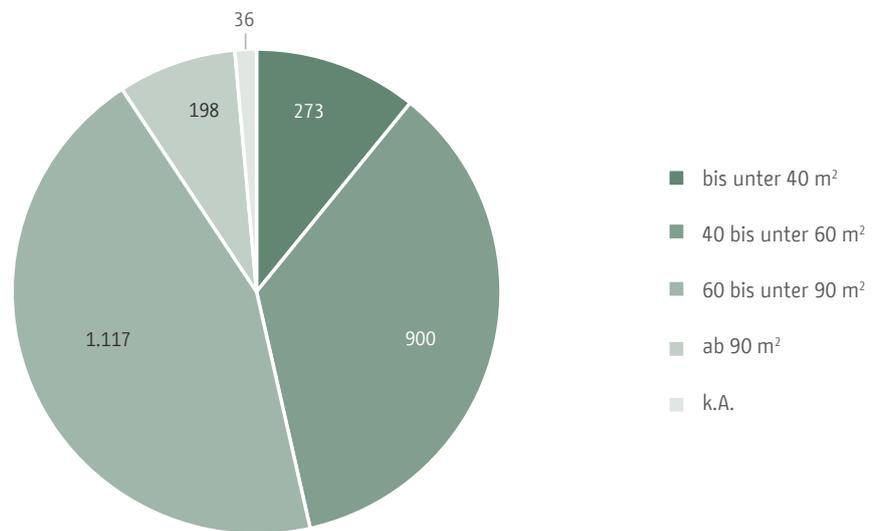


Abbildung 11: Anzahl der 2019 zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Wohnungsgröße

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Betrachtung der Wohnungsgrößen. Mehr als zwei Drittel (80,0 %) der zum Tausch angebotenen Wohnungen hatte eine Größe von 40 bis 90 m<sup>2</sup> (40 bis unter 60 m<sup>2</sup>: 35,7 % bzw. 900 Wohnungen, 60 bis unter 90 m<sup>2</sup>: 44,3 % bzw. 1.117 Wohnungen). 10,8 % der Wohnungen (273) waren kleiner als 40 m<sup>2</sup> und nur 7,8 % (198 Wohnungen) größer als 90 m<sup>2</sup>.

Bezogen auf Wohnungsgröße und Raumanzahl zeigt sich, dass die Mehrzahl der 2.524 Wohnungen über ein bis drei Zimmer verfügte und zwischen 40 und 90 m<sup>2</sup> groß war. Relativ kleine und große Wohnungen wurden deutlich seltener angeboten. Insbesondere die große Zahl von angebotenen kleineren Wohnungen und die demgegenüber vergleichsweise wenigen zum Tausch

zur Verfügung stehenden größeren Wohnungen sind wohl der Hauptgrund gewesen, warum bei über 3.100 am Portal teilnehmenden Tauschinteressent\*innen am Ende des Vorgangs nur wenige Tauschverfahren über das Portal erfolgreich abgeschlossen werden konnten.

Ein Blick auf die räumliche Verteilung der zum Tausch angebotenen Wohnungen in den Bezirken zeigt, dass 19,6 % der insgesamt 2.524 angebotenen Wohnungen im Bezirk Lichtenberg lagen, 15,9 % der angebotenen Wohnungen befanden sich in Pankow und 11,9 % in Friedrichshain-Kreuzberg. Bei den Bezirken Lichtenberg und Pankow kann dies auf eine generell sehr hohe Bestandszahl landeseigener Wohnungen zurückgeführt werden.

In Friedrichshain-Kreuzberg ist der Bestand der LWU vergleichsweise gering, weshalb der Anteil von rund 12 % an allen Wohnungstauschen auf großes Tauschinteresse in diesem Bezirk hinweist. Die Bezirke mit den wenigsten Wohnungstauschen sind Steglitz-Zehlendorf mit 1,1 % und Spandau mit 2,7 % aller angebotenen Wohnungen. Beide Bezirke haben aber auch weniger Bestände der LWU.

Bei Eingabe der Wohnungsdaten konnten die Nutzer\*innen neben dem frühesten Tauschzeitpunkt auch die Tauschgründe angeben.<sup>26</sup> Aus unten folgendem Diagramm sind die Tauschgründe zu entnehmen, Mehrfachnennungen waren möglich.

Die Grafik zeigt, dass die Hälfte der insgesamt 3.723 Angaben eine Wohnungsvergrößerung zum Ziel hatte. Im Gegensatz dazu wurde nur bei 12 % der Angaben Verkleinerung als Grund angegeben.

Dieses drastische Missverhältnis von gesuchten Wohnungsgrößen dürfte die wesentliche Ursache dafür sein dass, dass vergleichsweise wenige Tauschvorgänge über das Portal abgeschlossen wurden. 18 % der Tauschinteressent\*innen wollten eine Ortsveränderung und nur bei 7 % der Angaben war die Suche nach einer anderen Wohnungsausstattung Anlass für eine Tauschinteresse. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 25.876 Tauschverhandlungen angeregt, was bei 3.105 verifizierten Nutzer\*innen einen Durchschnitt von 8,3 Tauschanregungen pro Person ausmacht. Aus dieser großen Zahl angeregter Tauschvorgänge gingen insgesamt 170 angemeldete Tauschvorhaben im Berichtsjahr 2019 hervor, wovon letztendlich 72 Tauschvorgänge über das Portal abgeschlossen werden konnten.<sup>27</sup> Allerdings wurden auch außerhalb des Wohnungstauschportals Wohnungen zwischen Bestandsmieter\*innen bei den LWU getauscht, was insgesamt zu 190 neuen Mietverträgen aus Tauschvorgängen zwischen den LWU führte.

<sup>26</sup> Die Angaben zu den Tauschgründen werden vollständig anonymisiert erfasst.

<sup>27</sup> Nicht alle 170 angemeldeten Tauschvorhaben kamen im Berichtsjahr zum Abschluss. Einige Mietvertragsabschlüsse erfolgten erst im Folgejahr, 64 angemeldete Tauschvorhaben wurden wieder abgebrochen.

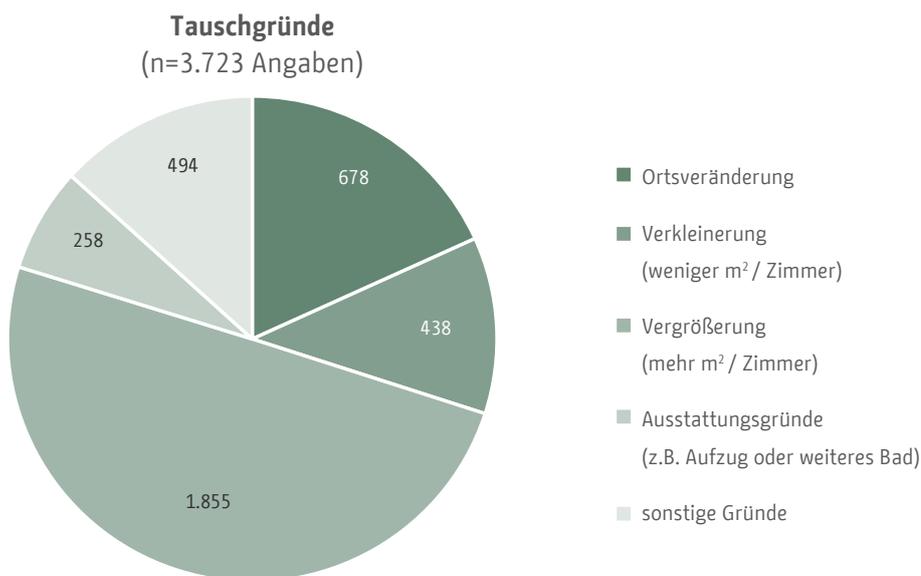


Abbildung 12: Gründe für Wohnungstausch 2019

### Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2019

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
<b>Neue Mietverträge aus Wohnungstausch von Bestandsmieter*innen</b>	25	29	35	68	9	24	<b>190</b>
<b>Davon aus Tauschvorgängen mit einem anderen LWU</b>	4 (16,0 %)	7 (24,1 %)	13 (37,1 %)	12 (17,5 %)	7 (77,8 %)	6 (25,0 %)	<b>49 (25,8 %)</b>

Tabelle 14: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2019

Die in der Tabelle ausgewiesene Zahl der neuen Mietverträge durch Wohnungstausch zwischen Bestandsmieter\*innen schwankt stark zwischen den LWU. Die meisten neuen Mietverträge (68) wurden bei der HOWOGE abgeschlossen, meist innerhalb des Unternehmens. Bei der STADT UND LAND lag die Zahl der neuen Mietverträge nur bei neun.

Insgesamt sind bei allen LWU zusammen nur rund ein Viertel der tauschbedingten neuen Mietverträge durch einen Wohnungstausch zwischen zwei Unternehmen entstanden, viele Mieter\*innen bleiben also bei ihrem bisherigen Vermieter.

### Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2019

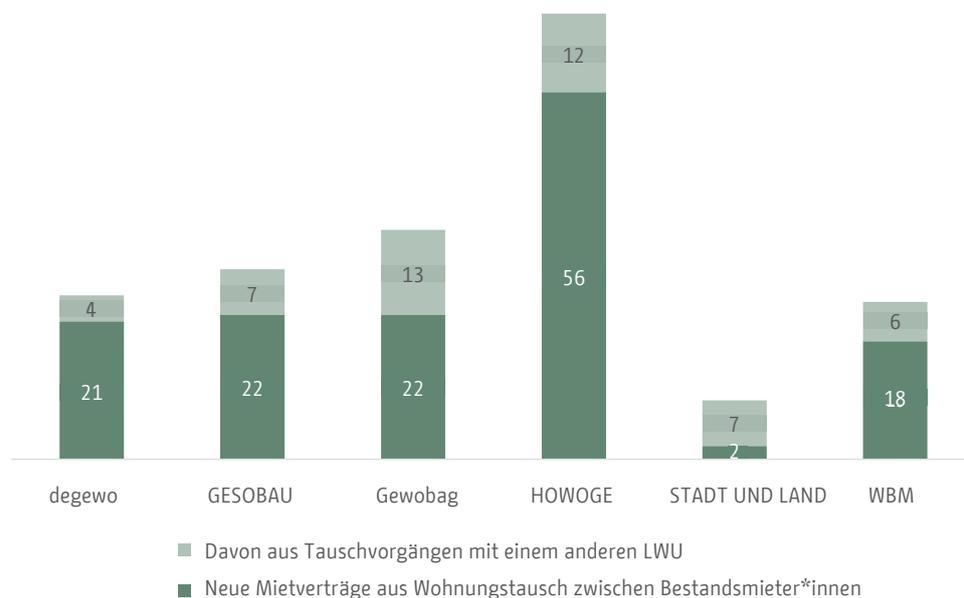


Abbildung 13: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2019

Von den 190 neuen Mietverträgen aus Tauschvorgängen wurden 158 über das Wohnungstauschportal initiiert und 32 entstanden durch anderweitigen Kon-

takt, beispielsweise über Senior\*innenbetreuer\*innen oder andere Helfer\*innen. Insgesamt zogen 369 Personen durch einen Wohnungstausch um oder ein.

## 1e. Kündigungsregeln

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben den gesetzlichen Auftrag, durch Information, Beratung, Mediation und ähnliche Maßnahmen darauf hinzuwirken, dass außerordentliche fristlose Kündigungen aufgrund von Mietrückständen so weit wie möglich vermieden werden (Art. 2 § 4 (1) WoVG). Erweist sich eine fristlose Kündigung trotz vorheriger Unterstützung durch die LWU als unvermeidbar, bieten alle Unternehmen den betroffenen Haushalten eine qualifizierte Beratung an, um Räumungen zu vermeiden. Schließlich muss sichergestellt werden, dass dem gekündigten Haushalt zumutbarer Ersatzwohnraum angeboten wird, sodass die Mieter\*innen bei

Durchführung der Zwangsvollstreckungsmaßnahmen nicht von Obdachlosigkeit bedroht sind (Art. 2 § 4 (3) WoVG).

Nach Auskunft der LWU wurden in allen 3.841 Fällen fristloser Kündigungen individuelle Beratungen angeboten. 87,8 % aller fristlos gekündigten Haushalte nahmen 2019 dieses Angebot einer Beratung durch das Unternehmen oder durch eine beauftragte externe Beratungseinrichtung in Anspruch. Dadurch konnte mit 47,3 % der insgesamt 3.372 beratenen Haushalte eine Vereinbarung abgeschlossen werden, so dass es in 1.595 Fällen zur Rücknahme der Kündigung kam.

### Fristlose Kündigungen wegen Mietrückständen 2017 bis 2019

		degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
<b>Fristlose Kündigungen wegen Mietrückstand</b>	2017	825	583	535	606	453	345	<b>3.347</b>
	2018	851	580	584	735	420	357	<b>3.527</b>
	<b>2019</b>	<b>883</b>	<b>599</b>	<b>620</b>	<b>800</b>	<b>612</b>	<b>327</b>	<b>3.841</b>
<b>Anzahl interner oder externer Mieter*innenberatung</b>	2017	825	408	535	327	371	345	<b>2.811</b>
	2018	851	286	584	389	420	357	<b>2.887</b>
	<b>2019</b>	<b>883</b>	<b>230*</b>	<b>620</b>	<b>734</b>	<b>578</b>	<b>327</b>	<b>3.372</b>
<b>Rücknahme der Kündigung aufgrund einer Vereinbarung</b>	2017	588	64	450	158	107	294	<b>1.661</b>
	2018	628	135	375	61	107	286	<b>1.592</b>
	<b>2019</b>	<b>630</b>	<b>137</b>	<b>422</b>	<b>35</b>	<b>185</b>	<b>186</b>	<b>1.595</b>

\* Die externe Beratung setzt bei der GESOBAU erst nach Fristablauf ein, sofern der Mietrückstand vorher nicht ausgeglichen wurde.

Tabelle 15: Fristlose Kündigungen wegen Mietrückständen 2017 bis 2019

Im Vergleich zum Vorjahr ist im Berichtsjahr eine deutliche Steigerung der Kündigungen von 3.527 um 8,9 % auf 3.841 festzustellen, aber die durchgeführten Beratungen sind dabei von 2.887 auf 3.372 um 16,8 % angestiegen. Während im Jahr 2018 81,9 % aller fristlos gekündigten Haushalte

das Beratungsangebot in Anspruch nahmen, stieg diese Quote für 2019 auf 87,8 %. Mit 55,1 % der 1.592 beratenen Haushalte konnte 2018 eine Vereinbarung zur Rücknahme der ausgesprochenen Kündigung erzielt werden. Diese Erfolgsquote der Beratungen ist aber für 2019 auf 47,3 % zurückgegangen.

### Anteil der nicht zurückgenommenen Kündigungen 2019

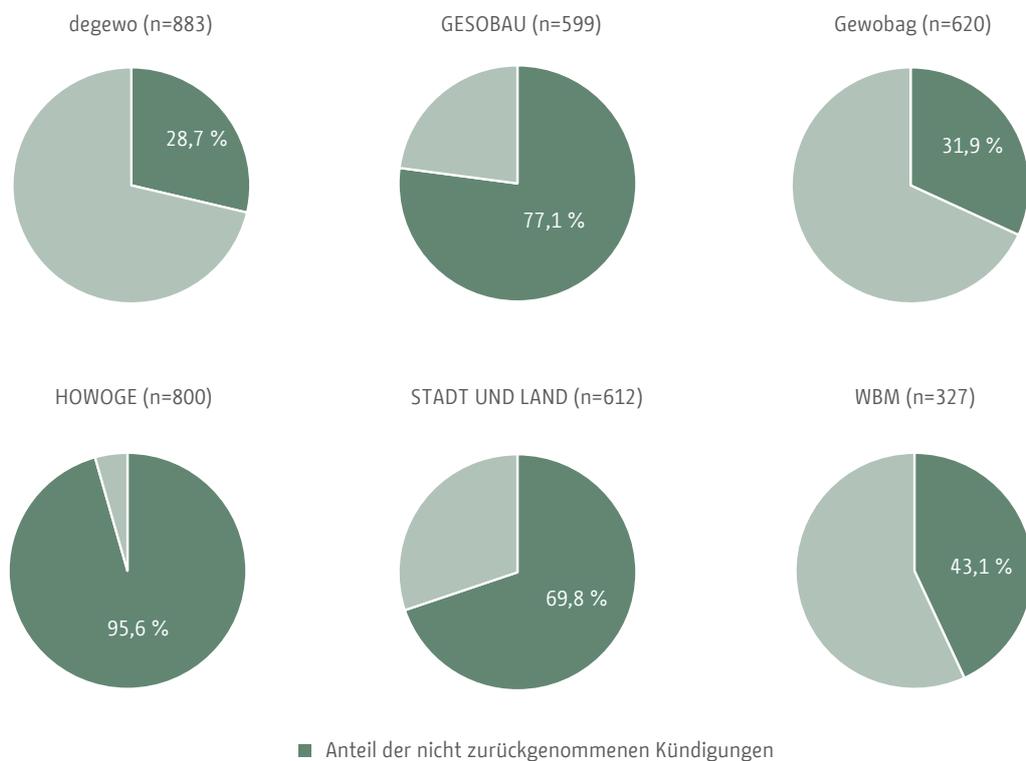


Abbildung 14: Anteil der nicht zurückgenommenen Kündigungen 2019

2019 wurde erstmalig die Gesamtzahl an Räumungen je LWU erfasst, weshalb an dieser Stelle kein Vergleich zum Vorjahr erfolgt.

Alle aufgrund von Mietrückständen oder wegen anderer Gründe durchgeführten Räumungen addierten sich auf 429.

Dabei wird unterschieden zwischen bewohnten (physischen) Räumungen, bei denen zum Zeitpunkt der Räumung Personen oder Möblierung in der Wohnung angetroffen wird, was darauf schließen lässt, dass die Wohnung noch bewohnt sein könnte, und unbewohnten (formellen) Räumungen, bei denen die Mieter\*innen offensichtlich schon ausgezogen sind und z.B. lediglich keine Schlüssel abgegeben haben oder bei denen nur noch Restmöblierungen und Müll zu räumen waren.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der physischen Räumungen in 2019 um 112 auf 199 zurückgegangen, was knapp die Hälfte aller Räumungen ausmacht.

Seit 2018 wird auf Wunsch der WVB zusätzlich erfasst, wie viele Haushalte im Räumungsvorgang mit „zumutbarem Wohnraum“ gemäß WoVG versorgt wurden. Während 2018 noch sechs Haushalte mit Ersatzwohnraum versorgt wurden, hat sich die Zahl im Berichtsjahr auf drei halbiert.

### Anzahl der Räumungen 2019

		degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
<b>Räumungen gesamt*</b>	2019	120	64	73	38	98	36	429
<b>Anzahl Räumungen bewohnter Wohnungen**</b>	2018	51	24	52	102	34	48	311
	2019	61 50,8 %	45 70,3 %	28 38,4 %	27 71,1 %	32 32,7 %	6 16,7 %	199 46,4 %
<b>Anzahl Räumungen unbewohnter Wohnungen</b>	2019	59 49,2 %	19 29,7 %	45 61,6 %	11 28,9 %	66 67,3 %	30 83,3 %	230 53,6 %

\* Unabhängig vom Rechtsgrund, d.h. neben Mietrückständen können auch andere Gründe ursächlich sein

\*\* 2019 erfasst als „physische Räumungen“

Tabelle 16: Anzahl der Räumungen 2019

Die nachfolgende Grafik zeigt, welchen Anteil Räumungen bewohnter (physischer) bzw. leerer (formeller) Wohnungen an der Gesamtzahl der Räumungen je LWU ausmachen. Daran ist ablesbar, dass der Anteil der Räumungen, bei denen die Wohnung noch bewohnt ist, bei der HOWOGE am höchsten und bei der WBM am geringsten ist.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 429 Räumungen durchgeführt, wovon etwas weniger als die Hälfte (46,4 %) Räumungen von bewohnten Wohnungen waren. Gemessen am kooperationsrelevanten Bestand aller LWU beträgt der Anteil der Räumungen bewohnter Wohnungen nur 0,07 %.

## Anzahl der Räumungen 2019

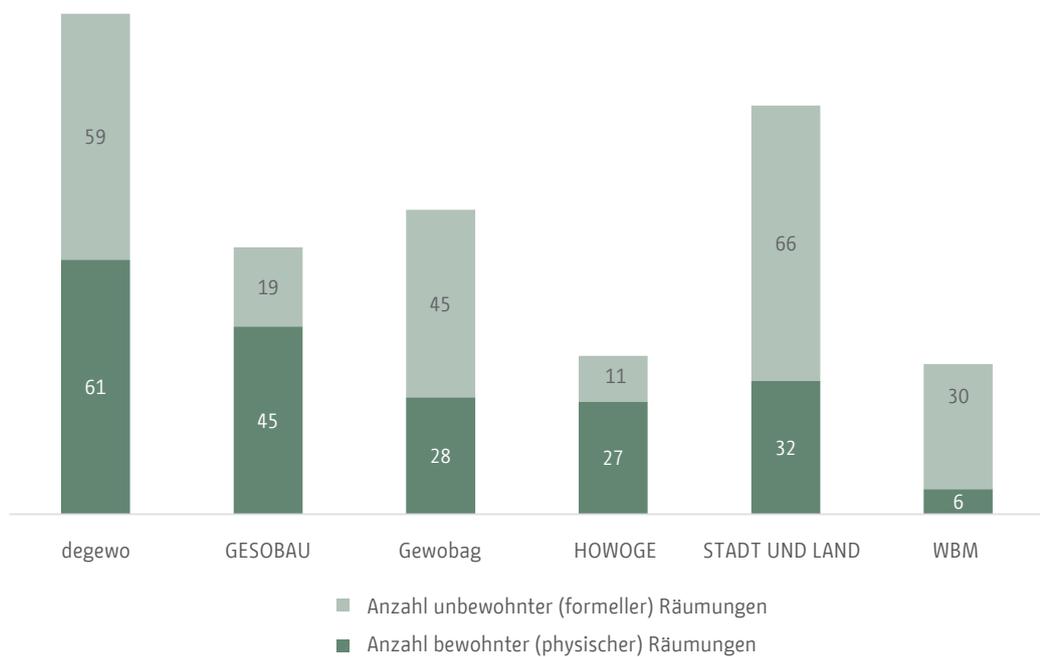


Abbildung 15: Anzahl bewohnter (physischer) und unbewohnter (formeller) Räumungen 2019

## 1f. Modernisierung

Die KoopV formuliert in Ziffer 5 grundlegende Ziele für zukunftsfähiges und ökologisches Bauen. Energetische Modernisierungsvorhaben sollen danach einen hohen ökologischen und sozialen Nutzen haben und weitestgehend warmmietenneutral umgesetzt werden.

Modernisierungen beinhalten für die landeseigenen Wohnungsunternehmen häufig einen Zielkonflikt zwischen für die Meterschaft tragbaren Warmmieten und damit der Akzeptanz der Mieter\*innen einerseits sowie rechtlich und (förder)technisch erforderlichen bzw. mit Blick auf langfristige Wirtschaftlichkeit sinnvollen und auch zur Erfüllung von Klimaschutzzielen notwendigen Maßnahmen andererseits. Um die

tatsächlichen Auswirkungen von Maßnahmen der energetischen Modernisierung der sechs LWU auf die Warmmiete strukturiert aufzubereiten und empirische Grundlagen für zukünftige warmmietenneutrale Modernisierungsvorhaben zu schaffen, hat die Wohnraumversorgung Berlin (WVB) eine wissenschaftliche Studie beauftragt. Die Ergebnisse der Studie sind Ende 2020 zu erwarten.

Auch dem in der Kooperationsvereinbarung (Ziff. 5) vereinbarten Arbeitsauftrag einer Evaluation der Sanierungsstrategie der LWU gemeinsam mit den Mieter\*innenvertreter\*innen und der anschließenden Entwicklung von Empfehlungen ist die WVB nachgekommen.

Auf der Basis einer wissenschaftlichen Vergleichsuntersuchung zu Modernisierungsmaßnahmen der LWU hat die WVB in Diskussion mit Mieterräten und Mie-

terbeiräten zahlreiche Empfehlungen zur mieter\*innenfreundlichen Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen entwickelt.

### Asbestfreie Hauptstadt 2030

Im Rahmen der Strategie „Asbestfreie Hauptstadt 2030“ werden landeseigene Wohnungen mit Asbestbelastungen schrittweise saniert. Dazu stellt jedes landeseigene Wohnungsunternehmen einen langfristigen Sanierungsplan auf. Im Rahmen dieser Sanierungspläne wurden im Jahr 2019 3.403 Wohnungen asbestsaniert, im Vorjahr waren dies 2.824 und im Jahr 2017 3.512 Wohnungen. Ende 2019 ist nach Angaben der LWU bei ca. 40.000 Wohnungen im Bestand mit einer Belastung mit Asbest in unterschiedlichen Bauteilen (Boden, Fassaden etc.) zu rechnen.

2018 lag die Zahl mit ca. 36.000 Wohnungen deutlich niedriger, was durch Ankauf asbestbelasteter Wohnungen im Berichtsjahr zu erklären ist. Bei der HOWOGE sind nach weitgehender Sanierung in früheren Jahren keine asbestbelasteten Wohnungen mehr im Bestand. Für die GESOBAU liegen 2019 keine Angaben vor, da der Asbestverdacht mangels flächendeckender Gutachten nicht konkret benannt werden kann.

Insgesamt setzen alle sechs LWU ihre Strategie der systematischen Verringerung von Asbestbelastungen in Wohnungen vor allem nach Auszug von Mieter\*innen fort.

### Asbestsanierte Wohnungen 2018 und 2019

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
<b>Asbestsanierte Wohnungen 2018*</b>	510	266	1.409	0	612	27	<b>2.824</b>
<b>Asbestsanierte Wohnungen 2019**</b>	451	345	2.250	0	244	113	<b>3.403</b>

\* Angaben gem. Drucksache 18/17617 AGH Berlin vom 08. Februar 2019  
 \*\* Angaben gem. Drucksache 18/22206 AGH Berlin vom 04. Februar 2020

Tabelle 17: Anzahl asbestsanierter Wohnungen 2018 und 2019

## Mieterhöhungen nach Modernisierungen

Unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben können Kosten von Modernisierungen im Zuge einer so genannten Modernisierungsumlage auf die Mieter\*innenschaft umgelegt werden. Nach § 559 BGB durften Vermieter\*innen im Jahr 2019<sup>28</sup> maximal 8 % der aufgewendeten Modernisierungskosten pro Jahr mit einer Mieterhöhung auf die Mieter\*innen umlegen.

Mit der Kooperationsvereinbarung wurden aber in Ziff. 4.3 darüber hinausgehende Festlegungen mit den LWU für eine mieter\*innenfreundliche Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhungen getroffen. Danach darf bei Modernisierungsankündigungen, die nach dem 1. November 2016 ausgesprochen wurden, die Nettokaltmiete höchstens um 6 % der aufgewendeten Modernisierungskosten (Modernisierungsumlage) erhöht werden.

Gleichzeitig darf bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen die Nettokaltmiete nach einer Modernisierung die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen. Schließlich ist auch bei diesen Mieterhöhungen die Regelung zur Sicherung einer sozialverträglichen Höhe der Kaltmiete zu beachten, weshalb die Unternehmen stets auf einen möglichen Antrag auf eine 30 %-Kappung (Härtefallregelung) hinweisen sollen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die insgesamt 47.997 von den LWU im Jahr 2019 verfügbaren Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB auf die einzelnen Wohnungsunternehmen aufgegliedert.<sup>29</sup> Rauchwarnmelder (RWM) müssen in Berlin in allen Bestandsgebäuden bis Jahresende 2020 installiert sein.

### Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB mit und ohne Rauchwarnmelder (RWM) 2017 bis 2019

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
<b>2017</b>	730	468	168	462	370	663	<b>2.861</b>
<b>2018 (ohne RWM)</b>	1.283	247	153	754	482	1.033	<b>3.952</b>
<b>2018 (mit RWM)</b>	1.283	247	6.831	754	482	1.033	<b>10.630</b>
<b>2019 (ohne RWM)</b>	<b>1.510</b>	<b>142</b>	<b>335</b>	<b>323</b>	<b>266</b>	<b>964</b>	<b>3.540</b>
<b>2019 (mit RWM)</b>	<b>1.510</b>	<b>142</b>	<b>28.829</b>	<b>323</b>	<b>3.335</b>	<b>12.858</b>	<b>47.997</b>
<b>Änderung 2018 zu 2019 (ohne RWM)</b>	+227 +17,7 %	-105 -42,5 %	+182 +119,0 %	-431 -57,2 %	-216 -44,8 %	-69 -6,7 %	<b>-412</b> <b>-10,4 %</b>

Tabelle 18: Anzahl der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB mit und ohne Rauchwarnmelder 2017 bis 2019

28 Seit 1.1.19 gilt die Neufassung von § 559 BGB, wonach nur 8 % der aufgewendeten Kosten umgelegt und die monatliche Miete sich innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als 3 €/m<sup>2</sup> erhöhen darf. Wenn die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 €/m<sup>2</sup> betrug, so darf sie um nicht mehr als 2 €/m<sup>2</sup> steigen.

29 Modernisierungsmieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau sind hier nicht erfasst, da diese auf einer anderen Rechtsgrundlage (Förderverträge) beruhen.

Bereinigt um die große Zahl geringfügiger Mieterhöhungen für den erstmaligen Einbau von RWM wurden von allen LWU 2019 insgesamt 3.540 Mieterhöhungen für Mo-

dernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Zahl der Modernisierungsmieterhöhungen ist demnach um ca. 10 % im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen.

### Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen 2017 bis 2019 (ohne RWM)

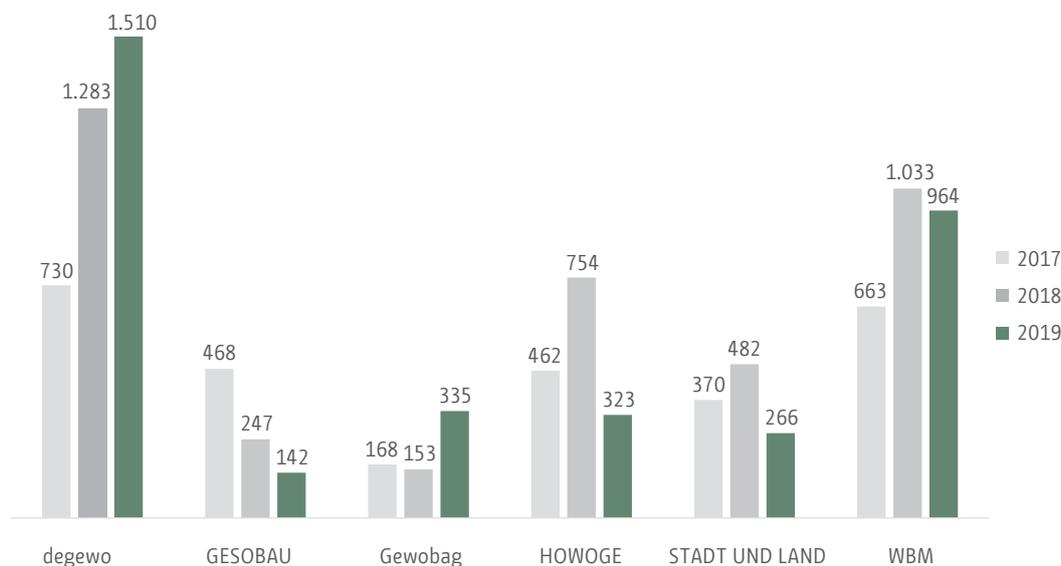


Abbildung 16: Anzahl der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (ohne RWM) 2017 bis 2019

### Individuelle Modernisierungsvereinbarungen

Zur Sicherung der Sozialverträglichkeit von Mieten nach Modernisierungsmaßnahmen setzt das Land Berlin auf das Instrument der freiwilligen vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Mieter\*innenhaushalt und dem Wohnungsunternehmen über die konkrete Durchführung einer Modernisierung und die künftig zu zahlende Miete. Die LWU sind nach Ziff. 4.3 der KoopV aufgefordert, individuelle Vereinbarungen bei einer Modernisierung von sich aus anzubieten, um die Maßnahmen auf die Interessen

sowie die finanziellen Möglichkeiten der Mieter\*innen abzustimmen.

Nachfolgend sind die Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen sowie die individuellen Modernisierungsvereinbarungen in den Jahren 2017 bis 2019 dargestellt. Der Prozentwert in der Tabelle gibt den Anteil der individuellen Modernisierungsvereinbarungen an den Modernisierungsmieterhöhungen im jeweiligen Jahr wieder.

### Modernisierungsmieterhöhungen und individuelle Modernisierungsvereinbarungen 2017 bis 2019

		degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
<b>Mieterhöhungen gem. § 559 BGB (ohne RWM)</b>	2017	730	468	168	462	370	663	2.861
	2018	1.283	247	153*	754	482	1.033	3.952
	<b>2019</b>	<b>1.510</b>	<b>142</b>	<b>335</b>	<b>323</b>	<b>266</b>	<b>964</b>	<b>3.540</b>
<b>Davon individuelle Modernisierungsvereinbarungen</b>	2017	0 (0,0 %)	58 (12,4 %)	110 (65,5 %)	0 (0,0 %)	267 (72,7 %)	16 (2,4 %)	451 (15,8 %)
	2018	0 (0,0 %)	137 (55,5 %)	105 (68,6 %)	213 (28,2 %)	196 (40,7 %)	3 (0,3 %)	654 (16,5 %)
	<b>2019</b>	<b>0</b> <b>(0,0 %)</b>	<b>109</b> <b>(76,8 %)</b>	<b>50</b> <b>(14,9 %)</b>	<b>63</b> <b>(19,5 %)</b>	<b>162</b> <b>(60,9 %)</b>	<b>0</b> <b>(0,0 %)</b>	<b>384</b> <b>(10,8 %)</b>

Tabelle 19: Modernisierungsmieterhöhungen und individuelle Modernisierungsvereinbarungen 2017 bis 2019

### Anzahl der Mieterhöhungen gem. § 559 BGB im Jahr 2019 inkl. Anteil der individuellen Modernisierungsvereinbarungen

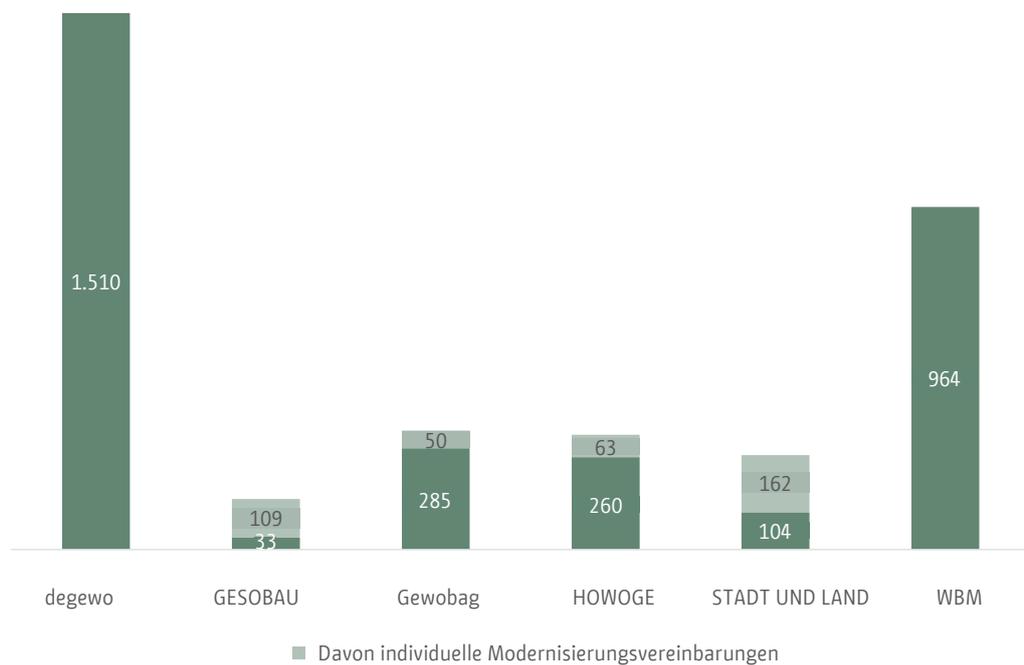


Abbildung 17: Anteil der individuellen Modernisierungsvereinbarungen an der Anzahl der Mieterhöhungen gem. § 559 BGB

Aus der Abbildung geht hervor, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen de-gewo und WBM keine solcher Vereinbarungen mit den Mieter\*innen abgeschlossen haben. Im Jahr 2019 wurde dagegen bei GESOBAU mit ca. 77 % und bei STADT UND LAND mit ca. 61 % gegenüber dem Vorjahr

jeweils eine deutliche Steigerung des Anteils von individuellen Modernisierungsvereinbarungen berichtet. Bei der Gewobag ist der entsprechende Wert von 68,6 % im Vorjahr auf nur noch 14,9 % im Jahr 2019 zurückgegangen.

## Empfehlung

Der Abschluss individueller Modernisierungsvereinbarungen sollte zukünftig bei allen LWU die Regel und nicht die Ausnahme sein. Durch externe Mieterberatungen und in Zusammenarbeit mit den bezirklichen Beratungsstellen können die Unternehmen beim Abschluss individueller Modernisierungsvereinbarungen unterstützt werden. Mit den Vereinbarungen können die individuellen Erfordernisse der Mieter\*innen besser erfasst und Moderni-

sierungsvorhaben möglichst im Sinne aller Beteiligten gestaltet werden.

Durch die frühzeitige Beteiligung der Mieter\*innen – als Expert\*innen für ihre Wohnungen – können Planungen noch besser am Bedarf orientiert werden. Wichtig sind dafür auch zielgruppenorientierte mehrsprachige Informationen zum Instrument der individuellen Modernisierungsvereinbarung, um die Hürden für diese Vereinbarungen zu senken.

## 2. Bestandserweiterung

Neben den vielfältigen Vereinbarungen zur sozialen Bewirtschaftung des Wohnungsbestands legt die Kooperationsvereinbarung einen Schwerpunkt auf die Erweiterung des landeseigenen Bestands. Auf Grundlage der 2016 vom Senat beschlossenen Roadmap setzt die KoopV unter der Zielsetzung „Mehr kommunale Wohnungen“ (Ziff. 2) Zielmarken für die Bestandserweiterung.

So sollen die LWU ihren Wohnungsbesitz von rund 300.000 Wohnungen zum Jahresende 2016 auf insgesamt 340.000 Wohnungen zum Ende des Jahres 2021 erhöhen. Mit mindestens 30.000 Wohnungen soll der Großteil dieses Bestandszuwachses durch Wohnungsneubau realisiert werden. Die übrigen 10.000 Wohnungen sollen dem Bestand der LWU durch Ankäufe bestehender Wohnungen zugeführt werden.

### 2a. Sachwerteinbringung landeseigener Grundstücke

Das geplante Neubauvolumen setzt eine ausreichende Zahl geeigneter Baugrundstücke voraus. Hierbei muss einerseits verstärkt auf Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken gesetzt werden. Andererseits müssen jedoch zusätzlich weitere bebaubare Grundstücke erworben werden. Mit der KoopV hat sich das Land Berlin als Gesellschafter verpflichtet, seine Wohnungsunternehmen mit der Einbringung von Grundstücken des Landes oder der Bezirke als Sachwerteinlage für den Wohnungsneubau zu unterstützen.

Der damit verbundene Vermögenszuwachs wird für zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen genutzt und so für die Schaffung preisgünstigen Wohnraums eingesetzt.

Die folgende Tabelle stellt die parlamentarisch behandelten Liegenschaften dar. Die tatsächliche Einbringung in die LWU erfolgt später mittels eines zu beurkundenden Einbringungsvertrages.

#### Parlamentarisch behandelte Liegenschaften zur Sachwerteinbringung 2017 bis 2019

	Anzahl 2017	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl 2018	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl 2019	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>degewo</b>	6	40.790	15	67.236	12	45.242
<b>GESOBAU</b>	4	18.236	6	10.124	3	5.100
<b>Gewobag</b>	0	0	4	9.162	0	0
<b>HOWOGE</b>	8	34.798	2	571	1	7.856
<b>STADT UND LAND</b>	4	2.994	5	17.601	0	0
<b>WBM</b>	4*	13.218	7	11.248	9	18.335
<b>Gesamt</b>	<b>26</b>	<b>110.036</b>	<b>39</b>	<b>115.942</b>	<b>25</b>	<b>76.533</b>

\* Ein Grundstück davon wurde zurückgegeben.

Tabelle 20: Parlamentarisch behandelte Liegenschaften zur Sachwerteinbringung 2017 bis 2019<sup>30</sup>

<sup>30</sup> Quelle: Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 23.03.2020, dementsprechend angepasste Angaben für die Jahre 2017 und 2018

## 2b. Neubau

Im Berichtsjahr konnte die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen im Vergleich zu den Vorjahren deutlich erhöht werden. So stieg die Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen von 3.279 im Jahr 2018 um knapp 750 Wohnungen auf 4.026 im Jahr 2019. Mit den weiteren von der GESOBAU errichteten 423 Wohnungen, die jedoch buchhalterisch erst zum 1.1.2020 dem Be-

stand zugerechnet wurden, addiert sich die Zahl der Neubaufertigstellungen 2019 auf 4.449 Wohnungen. Etwa die Hälfte des Neubauvolumens des Jahres 2019 realisierten die HOWOGE und die STADT UND LAND. Darüber hinaus wurden von den LWU Wohnungen für Studierende und Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) errichtet.

### Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen (ohne Wohnungen für Studierende und ohne MUF) 2017 bis 2019

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe
2017	364	318	369	752	848	360	3.011
2018	1.199	618	108	757	81	516	3.279
2019	932	199*	567**	1.092	1.075	161	4.026

\* Darüber hinaus hat die GESOBAU weitere 423 Wohnungen 2019 fertiggestellt, die jedoch buchhalterisch erst zum 1.1.2020 dem Bestand zugerechnet wurden. Damit würde die Gesamtzahl der 2019 fertiggestellten Wohnungen aller LWU 4.449 Wohnungen betragen.

\*\* Zusätzlich hat die Gewobag 88 Wohnungen für Studierende mit 195 Wohnplätzen errichtet.

Tabelle 21: Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen (ohne Wohnungen für Studierende und ohne MUF) 2017 bis 2019

### Anzahl bezugsfertiger Neubauwohnungen 2017 bis 2019

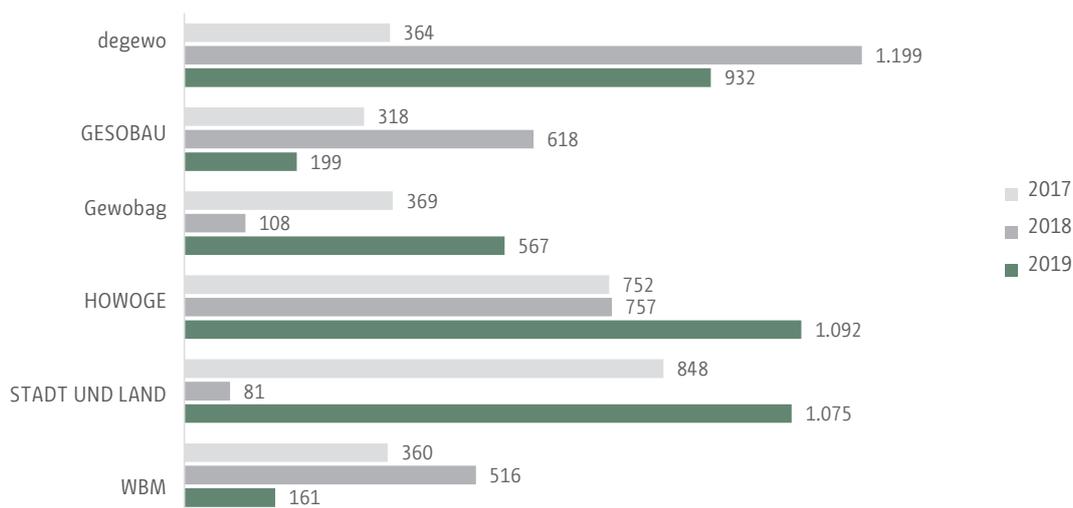
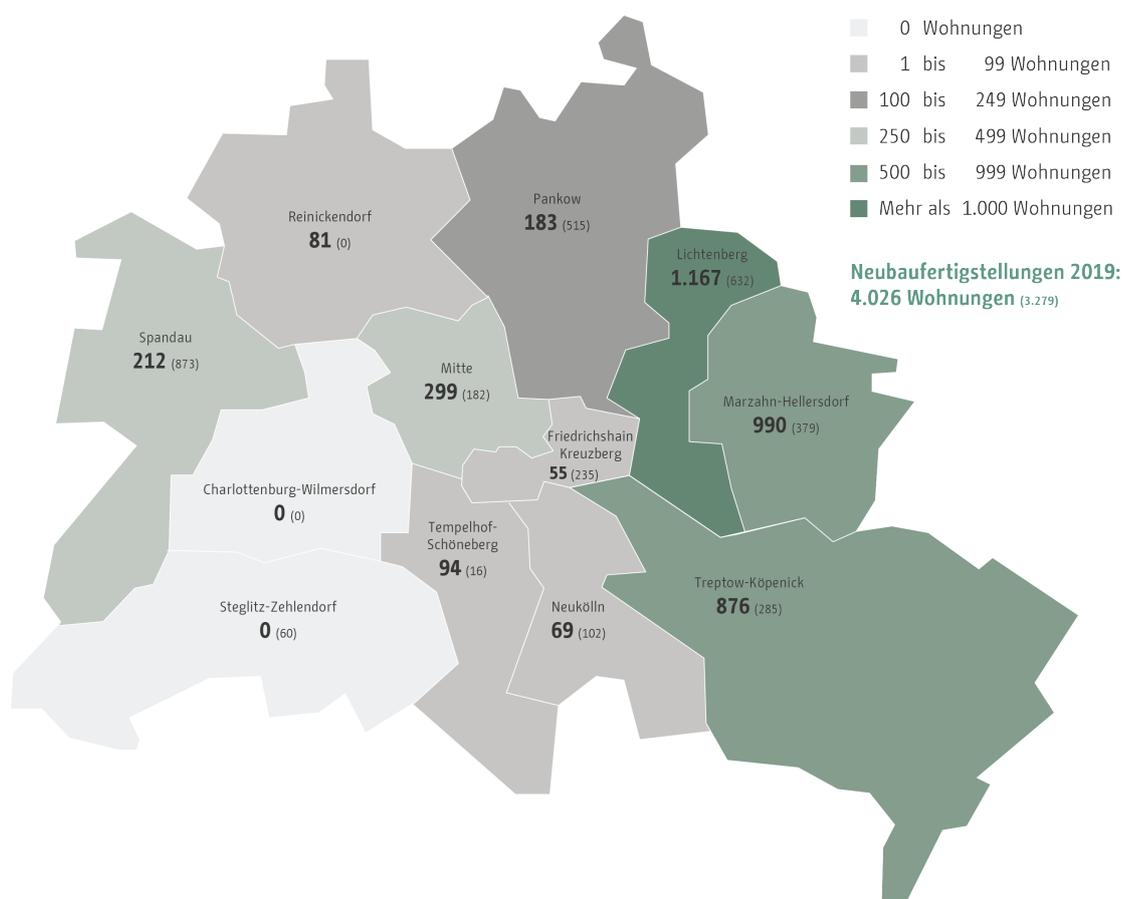


Abbildung 18: Anzahl bezugsfertiger Neubauwohnungen 2017 bis 2019

In diesen Neubauzahlen sind sowohl Wohnungen enthalten, die im Berichtsjahr von den LWU fertiggestellt wurden, als auch sogenannte Projektankäufe eingerechnet. Hierbei kann es sich sowohl um freifinanzierte als auch um mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsneubauten handeln, die von den LWU als schlüsselfertige Neubauvorhaben von privaten Bauherren erworben werden.

Die folgende Karte zeigt die räumliche Verteilung der im Jahr 2019 fertiggestellten Wohnungen auf die Berliner Bezirke. 75 % aller Neubauvorhaben wurden in drei Ostberliner Bezirken abgeschlossen. Mit 1.167 Wohnungen sind die meisten neuen Wohnungen in Lichtenberg entstanden, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf mit 990 Wohnungen und Treptow-Köpenick mit 876 Wohnungen. Dagegen konnten in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf keine Neubauwohnungen der LWU fertiggestellt werden.

### Neubaufertigstellungen 2019 (Vergleich zum Vorjahr)



Karte 3: Neubaufertigstellungen auf Bezirksebene 2019 mit Vergleich zum Vorjahr (je absolut)

Ein zentrales Instrument zur Erfüllung des Versorgungsauftrags der LWU ist die Errichtung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin (WFB)<sup>31</sup>. Gemäß WoVG sollten ab 2016 mindestens 30 % der Neubauwohnungen nach diesen Bestimmungen durch die LWU errichtet werden. Mit der KoopV wurde der Förderanteil für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017 auf mindestens 50 % erhöht.

Aufgrund des erforderlichen zeitlichen Vorlaufs für Planung und Finanzierung sind die Effekte dieses erhöhten Förderanteils erst zeitverzögert festzustellen. Der Anteil geförderter Wohnungen an den Neubaufertigstellungen wird sich somit erst im Laufe der nächsten Jahre allmählich der 50 %-Marke annähern.

Die folgende Tabelle zeigt den Anteil geförderter Wohnungen am Neubau für die Jahre 2016 bis 2019. Die Tabelle belegt für das Jahr 2019 einen im Vergleich zu den Vorjahren erwartungsgemäß deutlich gestiegenen Anteil der geförderter Wohnungen von 41,7 %. 2018 lag der Förderanteil dagegen nur bei 26,9 %. Große Unterschiede zeigen sich zwischen den Unternehmen. Während die degewo mit einem Anteil geförderter Wohnungen von 52,3 % die Vorgabe der KoopV bereits im Berichtsjahr übererfüllt, liegen alle anderen Unternehmen noch unter der 50%-Zielmarke. So hat die WBM einen Förderanteil von nur 10,6 % an den 2019 fertiggestellten Neubauten realisiert, bei der GESOBAU beträgt der Anteil 28,6 %. In diesen Zahlen schlägt sich die Fertigstellung von Projekten nieder, die vor Abschluss der KoopV begonnen wurden. Darüber hinaus wird der Anteil geförderter bzw. freifinanzierter Wohnungen nicht immer im selben Geschäftsjahr fertiggestellt.

31 <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/>

### Anteil geförderter Wohnungen an den fertiggestellten Neubauten 2016 bis 2019

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
<b>Neubaufertigstellung 2016</b>	307	207*	134	357	200	69	<b>1.274</b>
<b>Geförderte WE</b>	31	0	26	24	0	21	<b>102</b>
<b>Anteil 2016</b>	10,1 %	0,0 %	19,4 %	6,7 %	0,0 %	30,4 %	<b>8,0 %</b>
<b>Neubaufertigstellung 2017</b>	364	318	369	752	848	360	<b>3.011</b>
<b>Geförderte WE</b>	139	57	170	211	188	84	<b>849</b>
<b>Anteil 2017</b>	38,2 %	17,9 %	46,1 %	28,1 %	22,2 %	23,3 %	<b>28,2 %</b>
<b>Neubaufertigstellung 2018</b>	1.199	618	108	757	81	516	<b>3.279</b>
<b>Geförderte WE</b>	313	168	26	183	48	143	<b>881</b>
<b>Anteil 2018</b>	26,1 %	27,2 %	24,1 %	24,2 %	59,3 %	27,7 %	<b>26,9 %</b>
<b>Neubaufertigstellung 2019</b>	<b>932</b>	<b>199**</b>	<b>567***</b>	<b>1.092</b>	<b>1.075</b>	<b>161</b>	<b>4.026</b>
<b>Geförderte WE</b>	<b>487</b>	<b>57</b>	<b>255</b>	<b>408</b>	<b>455</b>	<b>17</b>	<b>1.679</b>
<b>Anteil 2019</b>	<b>52,3 %</b>	<b>28,6 %</b>	<b>45,0 %</b>	<b>37,4 %</b>	<b>42,3 %</b>	<b>10,6 %</b>	<b>41,7 %</b>

\* Dazu weitere 26 Wohnungen durch Umbau im Bestand.

\*\* Darüber hinaus hat die GESOBAU weitere 423 Wohnungen 2019 fertiggestellt, die jedoch buchhalterisch erst zum 1.1.2020 dem Bestand zugerechnet wurden. Damit würde die Gesamtzahl der 2019 fertiggestellten Wohnungen aller LWU 4.449 Wohnungen betragen.

\*\*\* Ohne 88 Wohnungen für Studierende.

Tabelle 22: Anteil geförderter Wohnungen an den fertiggestellten Neubauten 2016 bis 2019

## Baubeginne

Nachdem die Zahl der Baubeginne von 4.934 Wohnungen im Jahr 2017 im Jahr 2018 um knapp 15 % auf 5.647 Wohnungen gesteigert werden konnte, ist im Jahr

2019 ein Rückgang auf 4.463 Wohnungen zu berichten. In der Planungsperiode von 2017 bis 2021 sind insgesamt 34.235 Baubeginne zu erwarten.

### Anzahl der Baubeginne 2017 bis 2021

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe
<b>2017</b>	1.505	107	359	899	2.009	55	<b>4.934</b>
<b>2018</b>	1.411	1.030	917	1.045	449	795	<b>5.647</b>
<b>2019</b>	<b>1.002</b>	<b>966</b>	<b>886</b>	<b>1.152</b>	<b>457</b>	<b>0</b>	<b>4.463</b>
<b>2020 (geplant)</b>	1.833	2.185	3.162	1.443	906	356	<b>9.885</b>
<b>2021 (geplant)</b>	1.212	1.111	1.387	2.620	1.955	1.021	<b>9.306</b>
<b>Summe 2017 bis 2021</b>	6.963	5.399	6.711	7.159	5.776	2.227	<b>34.235</b>

Tabelle 23: Anzahl der Baubeginne 2017 bis 2021 (aktualisierte Angaben der Vorjahre)

Mit der KoopV haben sich die LWU verpflichtet, grundsätzlich mindestens 50 % der Neubauwohnungen mit Baubeginn ab dem 01.07.2017 mietpreis- und belegungsgebunden für den Erstbezug von WBS-Berechtigten zu planen. Die folgende Tabelle zeigt den Anteil der zur Förderung beantragten Wohnungen an den begonnenen

Neubauten der Jahre 2016 bis 2019. Nachdem der Anteil geförderter Wohnungen an den begonnenen Neubauten gemäß der erhöhten Vorgabe der KoopV schon bereits von 2016 bis 2018 deutlich auf 42 % angestiegen war, beträgt der Förderanteil 2019 nunmehr 51,5 %. Die KoopV wird hier also erfüllt.

### Anteil geförderter Wohnungen an den begonnenen Neubauten 2016 bis 2019

	2016	2017	2018	2019
<b>Begonnene Neubauten</b>	5.105	4.934	5.647	<b>4.463</b>
<b>Beantragte Förderung</b>	1.164	2.039	2.369	<b>2.298</b>
<b>Anteil der geförderten WE</b>	22,8 %	41,3 %	42,0 %	<b>51,5 %</b>

Tabelle 24: Anteil geförderter Wohnungen an den begonnenen Neubauten 2016 bis 2019 (aktualisierte Angaben der Vorjahre)

## Vorgaben für die Vermietung von Neubauwohnungen

Für Neubauwohnungen der LWU gelten andere Vermietungsregelungen als für Bestandswohnungen. Eine Neubauwohnung, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, unterliegt im Zeitraum der Förderung den Mietpreis- und Belegungsbindungen

der jeweiligen Förderrichtlinien. Diese Bindungen können sich je nach Förderprogramm ändern und so zu verschiedenen Vorgaben bei der Wiedervermietung einer geförderten Wohnung führen.

### Definition Neubauwohnung

Alle Wohnungen mit Baujahr oder Bezugfertigkeit ab 2012 werden für Erst- und Wiedervermietungen über 20 Jahre ab Bezugfertigkeit als Neubauwohnungen statistisch erfasst und unterliegen in diesem Zeitraum den Vermietungsregelungen für den Neubau. Geförderte Neubauwohnungen ab dem Förderjahrgang 2018 gelten wegen der verlängerten Bindungen nunmehr 30 Jahre ab Bezugfertigkeit als Neubauwohnungen.

(Definition WVB in Abstimmung mit SenSW)

Die Mieten der nicht geförderten Neubauwohnungen können gemäß WoVG<sup>32</sup> von den LWU nach Wohnwert und Größe der Wohnungen gestaffelt werden, sollen dabei aber für breite Schichten der Bevölkerung tragbar sein. Mit der KoopV haben sich die LWU

verpflichtet, freifinanzierte Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017 mit Mieten von durchschnittlich unter 10,00 €/m<sup>2</sup> anzubieten, diese durchschnittliche Miete kann je nach Lage und Ausstattung der Wohnung im Projekt differenziert werden.

### Neubauvermietungen nach Wohnungsgrößen

Auch im Jahr 2019 konnte die Zahl der erst- bzw. wiedervermieteten Neubauwohnungen wieder gesteigert werden. Insgesamt kamen 2019 4.669 Neubauwohnungen zur Erst- bzw. Wiedervermietung im Vergleich zum Vorjahreswert (3.780) war dies eine Steigerung von 24 %. Bezogen auf die Wohnungsgrößen lag der Schwerpunkt der Erst- bzw. Wiedervermietung im Neubau auch 2019 im Segment der Wohnungsgrößen

zwischen 40 bis unter 60 m<sup>2</sup> (39,8 %) sowie bei Wohnungen im Größensegment von 60 bis unter 90 m<sup>2</sup> (37,9 %). Über drei Viertel der Vermietungen lagen innerhalb dieser beiden Größenklassen. Kleinere Neubauwohnungen (unter 40 m<sup>2</sup>) wurden mit 7 % und größere Neubauwohnungen (ab 90 m<sup>2</sup>) mit 15 % deutlich seltener vermietet.

<sup>32</sup> Art. 2 § 1 (3) WoVG.

**Neubauvermietung nach Wohnungsgröße 2019**  
(n=4.669 Wohnungen)

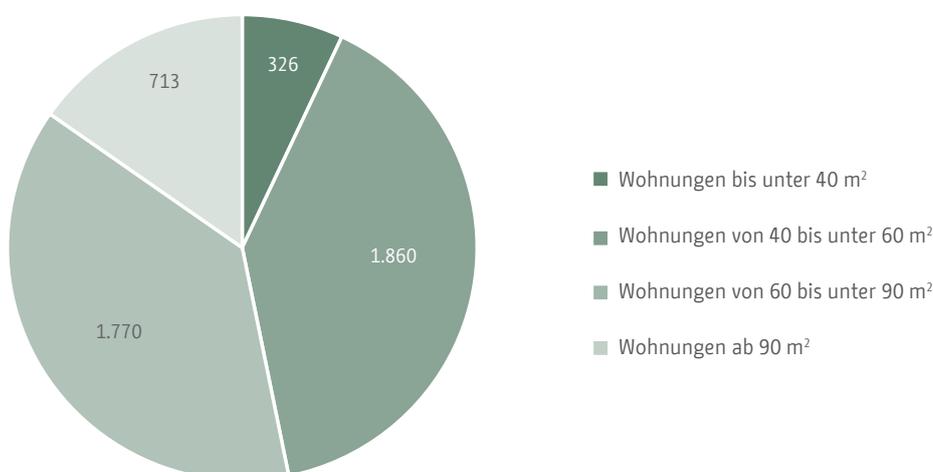


Abbildung 19: Aufteilung der Neubauvermietungen nach Wohnungsgrößen 2019

## Neubaufertigstellungen nach Raumzahl 2012 bis 2019

Neubauten ab 2012	Summe Räume	Anteil
1-Raum-Wohnungen	1.691	13,5 %
1,5- und 2-Raum-Wohnungen	4.978	39,6 %
2,5- und 3-Raum-Wohnungen	3.785	30,1 %
3,5- und 4-Raum-Wohnungen	1.778	14,1 %
5 und mehr Räume	340	2,7 %

Tabelle 25: Neubaufertigstellungen nach Raumzahl 2012 bis 2019

In der Tabelle sind die seit 2012 fertiggestellten 12.572 Neubauwohnungen nach Anzahl der Räume aufgegliedert.

Das folgende Diagramm zeigt die Aufteilung der seit 2012 entstandenen Neubauwohnungen nach Anzahl der Räume im Vergleich der Jahre 2017 bis 2019. Hieraus lässt sich die Entwicklung des Wohnungsangebots im Neubau der LWU ablesen. So zeigt sich etwa, dass Einraumwohnungen und Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen zwar nach wie vor den geringsten

Anteil ausmachen, deren Anteil jedoch im Vergleich der letzten drei Jahre etwas zugenommen hat. Insbesondere das Segment größerer Wohnungen gilt es auch in Zukunft weiter auszubauen. So stellt etwa der 2019 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen herausgegebene Wohnraumbedarfsbericht Berlin<sup>33</sup> für die Versorgung von Personen mit Wohnberechtigungsschein ein Angebotsdefizit für Einpersonenhaushalte sowie für besonders große Haushalte fest.

33 <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarkt/wohnraumbedarfsbericht/index.shtml>

### Anteil der 1- bis 5-Raum Wohnungen am Neubau 2017 bis 2019

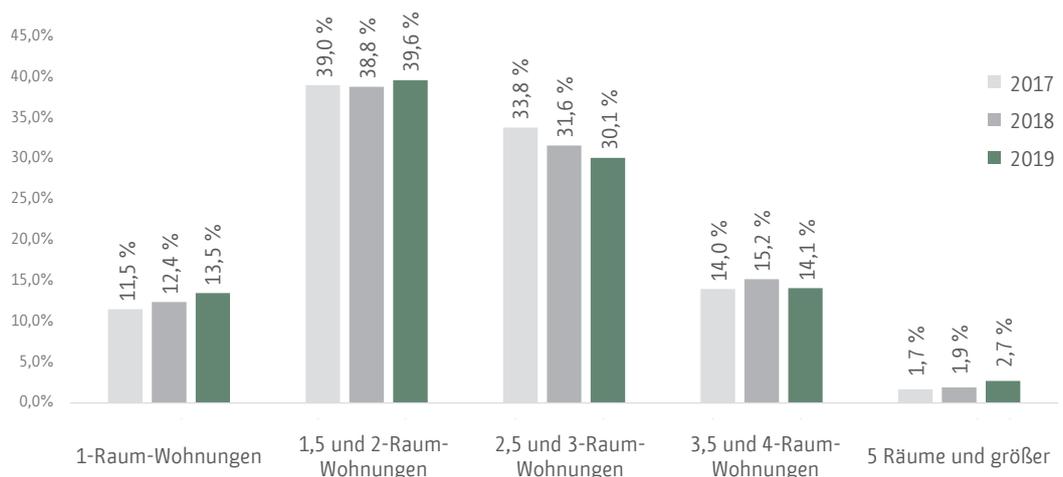


Abbildung 20: Anteil der 1- bis 5-Raum Wohnungen am Neubau 2017 bis 2019

## Erst- bzw. wiedervermietete Neubauwohnungen nach Miethöhen

Auch 2019 lag der Schwerpunkt der erst- bzw. wiedervermieteten Neubauwohnungen mit 36,3 % im Preissegment oberhalb von 10,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt, der Anteil der Vermietungen in diesem Preissegment ging jedoch gegenüber 2018 (46,8 %) deutlich zurück. Hier zeigt sich, dass inzwischen mehr Neubauwohnungen nach den Regelungen der KoopV errichtet und vermietet

wurden. Deutlich gestiegen ist wie im Vorjahr der Anteil der Erst- bzw. Wiedervermietungen im unteren Preissegment bis 6,50 €/m<sup>2</sup>, der 2019 bei 31,1 % gegenüber 24,8 % im Vorjahr lag. Die nachfolgende Tabelle sowie die folgende Grafik zeigen die Entwicklung der einzelnen Mietstufen in den Jahren 2017 bis 2019.

### Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietungen in Neubauwohnungen 2017 bis 2019

Mietstufe	2017		2018		2019	
bis 6,50 €	595	21,3 %	938	24,8 %	1.453	31,1 %
bis 8,00 €	226	8,1 %	176	4,7 %	219	4,7 %
bis 10,00 €	322	11,5 %	898	23,8 %	1.301	27,9 %
über 10,00 €	1.652	59,1 %	1.767	46,8 %	1.696	36,3 %
<b>Gesamt</b>	<b>2.795</b>		<b>3.779</b>		<b>4.669</b>	

Tabelle 26: Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietungen in Neubauwohnungen 2017 bis 2019

### Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietungen in Neubauwohnungen 2017 bis 2019

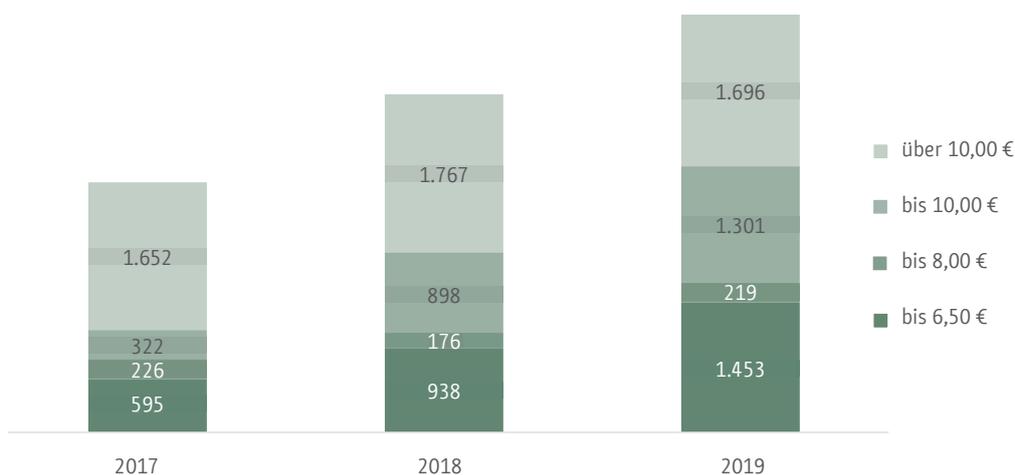


Abbildung 21: Mietstufen bei Erst- und Wiedervermietungen in Neubauwohnungen 2017 bis 2019

Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Miethöhen der Erst- bzw. Wiedervermietung von Neubauwohnungen, differenziert nach Finanzierungsweg

(mit Förderung und Belegungsbindung bzw. ohne Förderung) in den Jahren 2017 bis 2019.

### Mietendurchschnitt von gebundenen und ungebundenen Neubauwohnungen 2017 bis 2019

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM
Erst-/Wiedervermietung <b>belegungsgebundener</b> Neubauwohnungen 2017 (€/m <sup>2</sup> )	6,51	6,49	6,43	6,50	6,50	6,43
Erst-/Wiedervermietung <b>belegungsgebundener</b> Neubauwohnungen 2018 (€/m <sup>2</sup> )	6,35	6,51	6,31	6,50	6,50	6,21
Erst-/Wiedervermietung <b>belegungsgebundener</b> Neubauwohnungen 2019 (€/m <sup>2</sup> )	<b>6,51</b>	<b>6,50</b>	<b>6,37</b>	<b>6,50</b>	<b>6,50</b>	<b>6,06</b>
<b>Freifinanzierte</b> Neubauwohnungen bei der Erst-/Wiedervermietung 2017 (€/m <sup>2</sup> )	9,92	10,37	11,41	10,52	10,91	11,92
<b>Freifinanzierte</b> Neubauwohnungen bei der Erst-/Wiedervermietung 2018 (€/m <sup>2</sup> )	9,92	10,49	11,88	10,72	10,75	10,61
<b>Freifinanzierte</b> Neubauwohnungen bei der Erst-/Wiedervermietung 2019 (€/m <sup>2</sup> )	<b>9,79</b>	<b>9,98</b>	<b>11,27</b>	<b>11,08</b>	<b>10,16</b>	<b>10,32</b>

Tabelle 27: Mietendurchschnitt von gebundenen und ungebundenen Neubauwohnungen in €/m<sup>2</sup> 2017 bis 2019

Im Segment der geförderten Wohnungen liegt die Durchschnittsmiete im Jahr 2019 zwischen 6,06 €/m<sup>2</sup> und 6,51 €/m<sup>2</sup>. Bei den 2019 erstmals oder wiedervermieteten freifinanzierten Neubauwohnungen wird die Vorgabe von durchschnittlich unter 10,00 €/m<sup>2</sup> von der degewo und der GESOBAU eingehalten. Die STADT UND LAND und die WBM überschreiten den Wert geringfügig, die Gewobag und die HOWOGE liegen mit Durchschnittsmie-

ten von über 11,00 €/m<sup>2</sup> deutlicher über der Vorgabe. Außer bei der HOWOGE sank jedoch bei allen LWU im Vergleich zum Vorjahr die Durchschnittsmiete der freifinanzierten Neubauwohnungen. Nach wie vor schlagen sich bei der Durchschnittsmiete ungebundener Neubauwohnungen Projekte früherer Baujahrgänge vor Festlegung der auf unter 10,00 €/m<sup>2</sup> gekappten Durchschnittsmieten durch die KoopV nieder.

## 2c. Zukauf von Bestandsobjekten

Ankäufe von bestehenden Wohnungen sind neben dem Neubau ein wichtiges Mittel zur Erweiterung des Bestands der LWU. Die KoopV hat die Unternehmen aufgefordert, sich insbesondere in Stadtteilen mit einem Mangel an preiswertem Wohnraum um den Erwerb von Sozialwohnungen zu bemühen. Da nach dem Erwerb von Bestandswohnungen die sozial orientierten Mietenregelungen der LWU gelten, kann damit auch mietpreisdämpfend auf den Berliner Mietwohnungsmarkt eingewirkt werden. Mit manchen Ankäufen von Miethäusern werden landeseigene Wohnungsbestände auch in jenen Quartieren geschaffen, in denen bisher keine oder nur wenige Bestände der LWU liegen und es kaum Neubaugrundstücke gibt. Mit Bestandsankäufen leisten die LWU auch einen Beitrag zur Sicherung der sozialen Struktur und damit gegen Verdrängung in den erworbenen Wohnanlagen.

Als langfristiges Wachstumsziel haben sich die LWU mit der Roadmap 2016 vorgenommen bis 2026 insgesamt ca. 26.600 Wohnungen anzukaufen.<sup>34</sup> Summiert man die in den vergangenen drei Jahren getätigten Ankäufe liegt die Zahl Ende 2019 nach drei Jahren bereits bei 17.127 angekauften Bestandswohnungen, womit auch unter Berücksichtigung weiterer Zu- und Abgänge schon ein großer Schritt zum Ziel geschafft wurde.

Insgesamt stieg der Wohnungsbestand 2019 durch Ankäufe um 11.936 Wohnungen, was mehr als eine Verdreifachung gegenüber 2018 bedeutet. Die mit 7.851 Wohnungen besonders hohe Zahl der Bestandsankäufe der Gewobag ist auf den Kauf von rund 6.000 Wohnungen aus Privatbesitz in den Bezirken Spandau und Reinickendorf zurückzuführen. Auch in der Karl-Marx-Allee kaufte die Gewobag rund 630 Wohnungen von einem privaten Eigentümer. Die STADT UND LAND erwarb Anfang 2019 große Siedlungsbestände mit rund 1.800 Wohnungen im Kosmosviertel in Treptow-Köpenick.

Bei einem knappen Viertel (22,5 %) der 2019 angekauften Bestandswohnungen handelt es sich um geförderte Wohnungen. Damit wurde für diese 2.684 geförderten Wohnungen eine dauerhafte soziale Bindung auch nach Auslaufen des Förderzeitraums gesichert. Darüber hinaus konnte die Zahl der Käufe von Wohnungen in Milieuschutzgebieten im Rahmen des Vorkaufsrechts im Vergleich zum Vorjahr mehr als verachtfacht werden (2019: 1.365 Wohnungen, 2018: 168 Wohnungen). In fast allen Bezirken, mit Ausnahme von Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Steglitz-Zehlendorf gab es 2019 eine Zunahme der Wohnungsankäufe im Vergleich zum Vorjahr.

<sup>34</sup> Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (Berliner Roadmap) vom 12. April 2016.

**Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2017 bis 2019**

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
<b>2017</b>	191	165	950	5	236	225	1.772
<b>2018</b>	396	39	1.037	178	1.089	680	3.419
<b>2019</b>	<b>615</b>	<b>259</b>	<b>7.851</b>	<b>601</b>	<b>2.364</b>	<b>246</b>	<b>11.936</b>
<b>Davon geförderte Wohnungen 2019</b>	296 (48,1 %)	157 (60,6 %)	2.231 (28,4 %)	0 (-)	0 (-)	0 (-)	2.684 (22,5 %)
<b>Davon Wohnungen im Vorkaufsrecht 2019</b>	48	15	838	27	212	225	1.365

Tabelle 28: Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2017 bis 2019 (ohne angekaufte Neubauwohnungen)

**Anzahl der angekauften Wohnungen 2019  
(mit Anteil geförderter Wohnungen)**

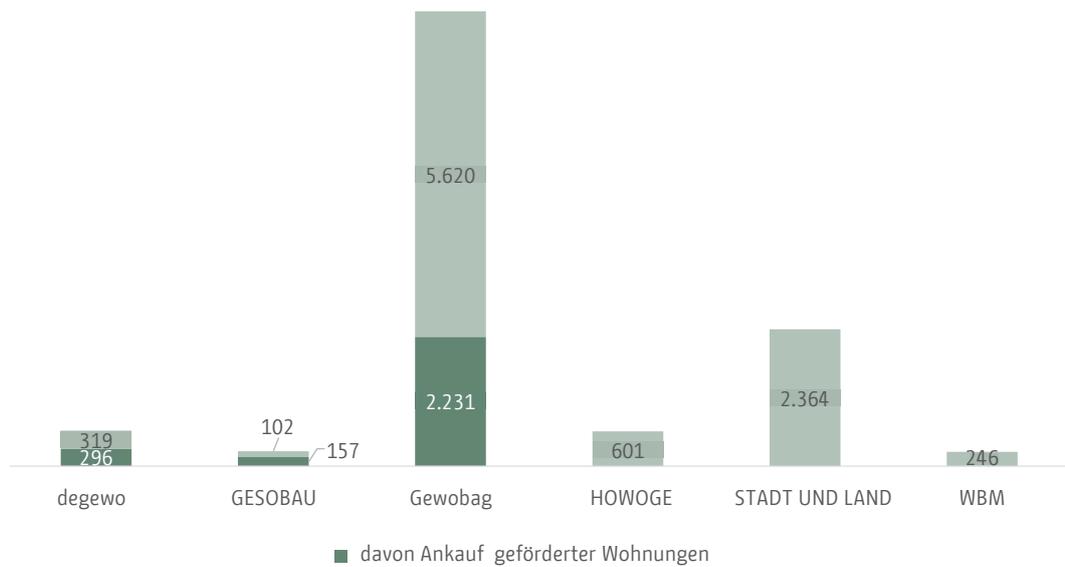
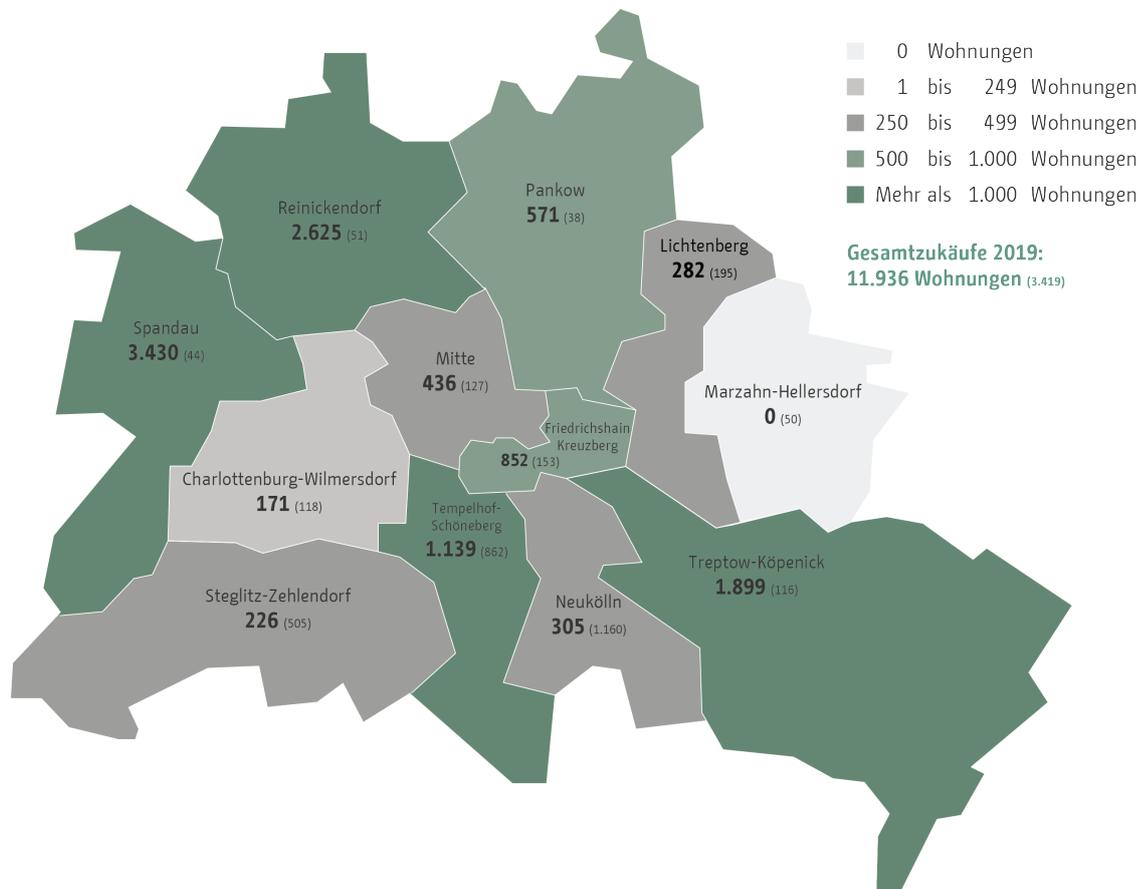


Abbildung 22: Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2019 (ohne angekaufte Neubauwohnungen)

## Bestandszukäufe 2019 (Vergleich zum Vorjahr)



Karte 4: Bestandszukäufe ohne Neubauten auf Bezirksebene 2019 mit Vergleich zum Vorjahr (je absolut)

Mit Abstand wurden die meisten Wohnungen (3.430) im Bezirk Spandau gekauft, gefolgt von den Bezirken Reinickendorf (2.625) und Treptow-Köpenick (1.899).

Der einzige Bezirk ohne Bestandskäufe im Berichtsjahr war Marzahn-Hellersdorf.

## 2d. Entwicklung des Gesamtbestandes

Der Gesamtbestand der LWU ist im Jahr 2019 auf 322.493 Wohnungen angewachsen, was eine Steigerung von 5,2 % (um 16.023 Wohnungen) im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Die Wachstumsrate hat sich somit von 2018 auf 2019 im Vergleich zum Vorjahr (2,3 % Bestandszuwachs von 2017 auf 2018) mehr als verdoppelt.

Am stärksten wuchsen die Bestände der Gewobag (13,8 %) und der STADT UND LAND (7,7 %), den beiden Unternehmen mit den höchsten Zahlen an Bestandsankäufen. Geplant ist bis Ende 2021 einen Bestand von 340.000 Wohnungen zu erreichen, weshalb ein weiterer Zuwachs um insgesamt rund 18.000 Wohnungen in den kommenden beiden Jahren angestrebt wird.

**Endbestand im kooperationsrelevanten Bestand in Berlin 2017 bis 2019**

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Summe
<b>2017</b>	66.059	41.269	60.028	59.618	43.048	29.662	<b>299.684</b>
<b>2018</b>	67.657 (+2,4 %)	41.933 (+1,6 %)	61.167 (+1,9 %)	60.547 (+1,6 %)	44.293 (+2,9 %)	30.873 (+4,1 %)	<b>306.470 (+2,3 %)</b>
<b>2019</b>	<b>69.304</b> (+2,4 %)	<b>42.390</b> (+1,1 %)	<b>69.587</b> (+13,8 %)	<b>62.207</b> (+2,7 %)	<b>47.723</b> (+7,7 %)	<b>31.282</b> (+1,3 %)	<b>322.493 (+5,2 %)</b>

Tabelle 29: Endbestand per Stichtag (kooperationsrelevanter Bestand Berlin) 2017 bis 2019

In nachfolgender Tabelle ist die Entwicklung des kooperationsrelevanten Bestands detailliert ausgeführt. Beim kooperationsrelevanten Bestand handelt es sich um den Bestand an Wohnungen der sechs LWU, der in die Kooperationsvereinbarung einbezogen wird

und über den dieser Bericht vorgelegt wird. Dieser Bestand umfasst grundsätzlich den Eigenbestand an Wohnungen zuzüglich gepachteter sowie verpachteter Einheiten aber ohne Wohnungen außerhalb Berlins.

**Gesamtbestände an der KoopV unterliegenden Wohnungen 2016 bis 2019**

Ermittlung der Bestände nach KoopV	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2018	Zugang 2019	Abgang 2019	Stand 31.12.2019
<b>Wohnungen Eigenbestand (eigenes Risiko)</b>	295.806	300.827	306.929	<b>16.051</b>	<b>-62</b>	<b>322.918</b>
<b>+ gepachtete Wohnungen</b>	126	126	126	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>126</b>
<b>+ verpachtete Wohnungen</b>	84	86	86	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86</b>
<b>+ weitere Wohnungen kooperationsrelevant</b>	0	0	812	<b>306</b>	<b>0</b>	<b>1.118</b>
<b>- Wohnungen außerhalb Berlins</b>	1.245	1.240	1.238	<b>184</b>	<b>0</b>	<b>1.422</b>
<b>- weitere Wohnungen nicht kooperationsrelevant</b>	43	115	245	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>333</b>
<b>= Bestand an kooperationsrelevanten Wohnungen</b>	294.728	299.684	306.470	<b>16.085</b>	<b>-62</b>	<b>322.493</b>

Tabelle 30: Ermittlung der Gesamtbestände nach KoopV 2016 bis 2019<sup>35</sup>

<sup>35</sup> Quelle: Gesamtbericht 2019 im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Fachcontrollings der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins.

Über die Hälfte des Zugangs zum Eigenbestand der LWU im Jahr 2019 entfiel auf die Gewobag mit 8.509 Wohnungen, die große Bestände in Spandau, Reinickendorf und Friedrichshain-Kreuzberg erworben hat. Ein weiteres knappes Viertel der Eigenbestandszugänge ist der STADT UND LAND zuzuschreiben (Ankauf von 1.821 Wohnungen im Kosmosviertel). Der Großteil der 62 aus dem Eigenbestand der LWU abgegangenen Wohnungen fällt auf die HOWOGE, die im Berichtsjahr 50 Wohneinheiten zugunsten von Neubau abgerissen hat und drei weitere zusammenlegte.

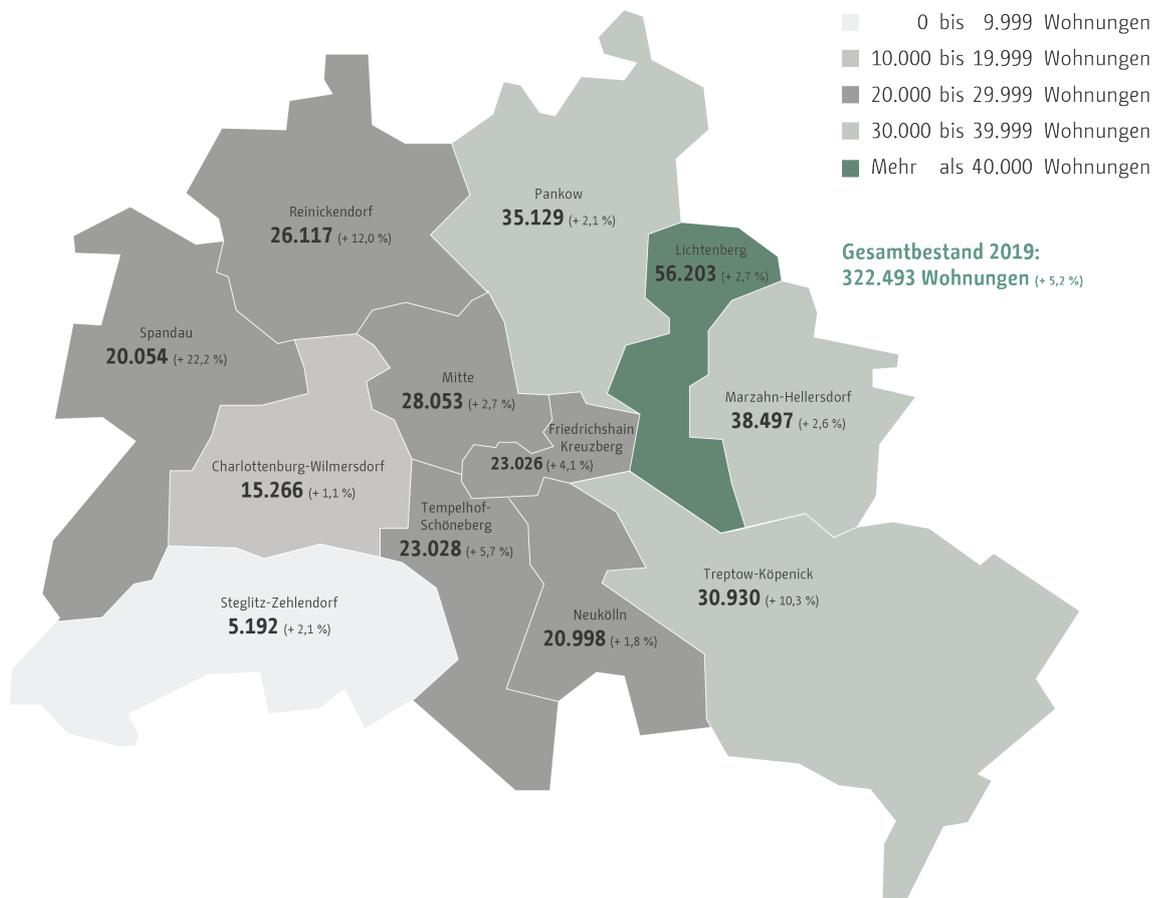
Neu hinzu kamen auch 212 neue Wohnungen der „Mertensstraße 16 GmbH“. Hierbei handelt es sich um ein gemeinsames Projekt der degewo und der WBM (jeweils 50 %), in dessen Rahmen insgesamt 1.024 Wohnungen errichtet wurden, von denen per 31. Dezember 2018 812 Einheiten fertiggestellt waren. Da es sich um ein Beteiligungsunternehmen außerhalb der Unternehmensstrukturen der degewo und der WBM handelt, müssen die Bestände hälftig zu den Eigenbeständen addiert werden. Darüber hinaus sind im Berichtsjahr 94 Wohnungen der degewo hinzugekommen, die den weiteren kooperationsrelevanten Wohnungen zuzurechnen sind.

184 Wohnungen wurden im Berichtsjahr 2019 durch die STADT UND LAND außerhalb Berlins angekauft. Bei den 88 abzuziehenden, nicht kooperationsrelevanten Wohnungen handelt es sich um Wohneinheiten der Gewobag für Studierende.

Karte 5 zeigt, dass der Bestand der LWU in allen Bezirken gestiegen ist, wobei es nennenswerte Unterschiede zwischen den einzelnen Bezirken gibt. Den größten Zuwachs hatten die LWU in den Bezirken Spandau (+22,2 %), Reinickendorf (+12,0 %) und Treptow-Köpenick (+10,3 %). Trotz des großen anteiligen Zuwachses liegen diese drei Bezirke hinsichtlich des landeseigenen Bestands eher im Mittelfeld. Die höchsten absoluten Bestandszahlen der LWU gab es per Stichtag 31.12.2019 in den Bezirken Lichtenberg (56.203 Wohnungen), Marzahn-Hellersdorf (38.497 Wohnungen) und Pankow (35.129 Wohnungen).

Den geringsten Bestandzuwachs hingegen gab es in Charlottenburg-Wilmersdorf (+1,1 %), Neukölln (+1,8 %) sowie in Pankow und Steglitz-Zehlendorf (je +2,1 %). Mit 5.192 Wohnungen ist Steglitz-Zehlendorf der Bezirk mit der geringsten Zahl an landeseigenen Wohnungen, an zweiter Stelle liegt Charlottenburg-Wilmersdorf mit 15.266 Wohnungen.

### Gesamtbestand 2019 (Vergleich zum Vorjahr)



Karte 5: Gesamtbestand auf Bezirksebene 2019 (absolut) mit Vergleich zum Vorjahr (%)

Die nachfolgende Karte zeigt den Anteil des landeseigenen Wohnungsbestands am Mietwohnungsbestand je Bezirk. In Berlin gibt es insgesamt 1.949.252 Wohnungen<sup>36</sup>, wovon rund 85 % Mietwohnungen sind (1.644.400 Wohnungen). Der Gesamtbestand der LWU (322.493 Wohnungen) macht somit knapp 20 % des Mietwohnungsbestandes Berlins aus.

Neben dem Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen in absoluten Zahlen ist insbesondere deren Anteil am Mietwoh-

nungsbestand in den einzelnen Bezirken relevant. Ein hoher Anteil kann einen stärkeren mietpreisdämpfenden Einfluss landeseigener Wohnungen bedeuten. In der Hälfte der Bezirke liegt der Anteil der LWU am Gesamtmietwohnungsbestand zwischen knapp 15 % und 20 %, jedoch gibt es auch einige Ausreißer.

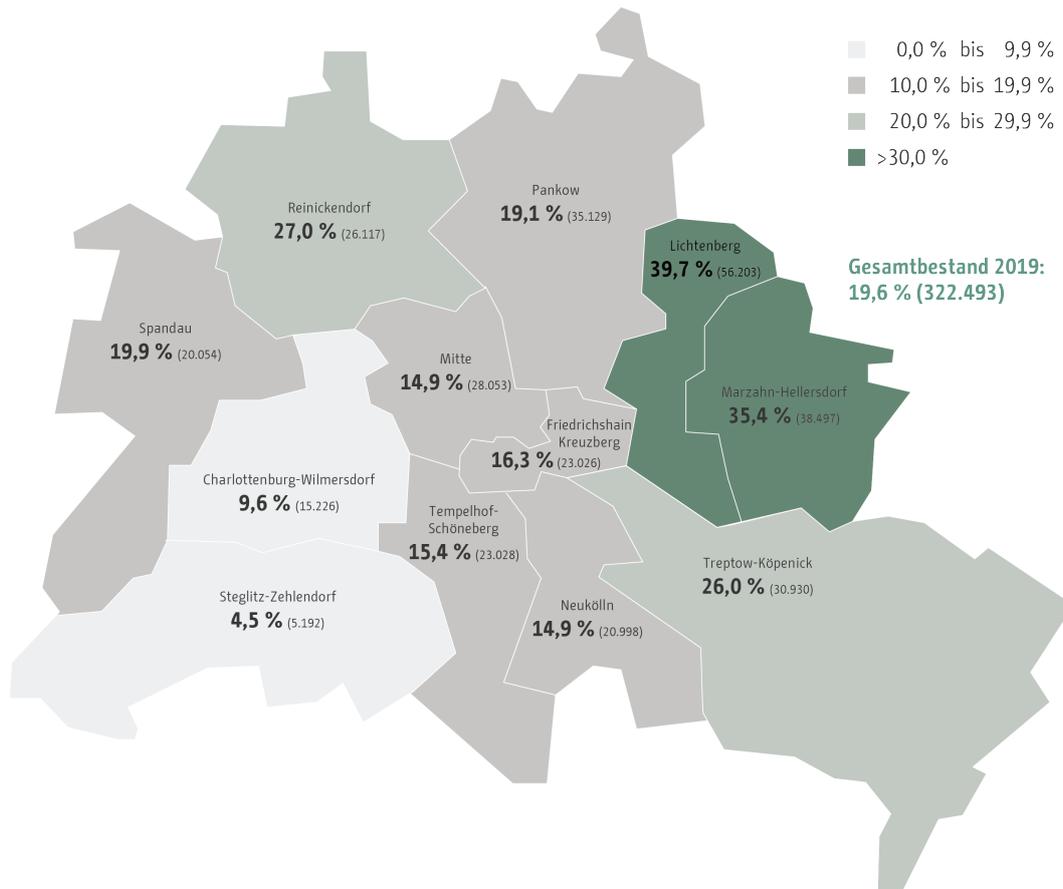
In den Bezirken Steglitz-Zehlendorf (4,5 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (9,6 %) ist der Anteil landeseigener Wohnungen am geringsten. Ein etwas höheren Marktanteil

<sup>36</sup> Investitionsbank Berlin (2020): IBB Wohnungsmarktbericht 2019, S. 10.

haben die LWU in den beiden Bezirken Treptow-Köpenick mit 26 % und Reinickendorf bei 27 %. Die beiden Bezirke mit den größten Anteilen der LWU am Gesamtmietwohnungsbestand sind Marzahn-Hellersdorf mit einem

Anteil von 35,4 % und Lichtenberg mit 39,7 %. Der Anteil der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist also im Osten deutlich höher als im Westen Berlins.

### Anteil des landeseigenen Wohnungsbestands am Mietwohnungsbestand Berlins 2019



Karte 6: Anteil des landeseigenen Wohnungsbestands am Mietwohnungsbestand auf Bezirksebene 2019

## 3. Mieter\*innenvertretung

Für eine stärkere Berücksichtigung der Mieter\*inneninteressen bei den Entscheidungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen wurde die Struktur der Mieter\*innenvertretung in den landeseigenen Wohnungsunternehmen im vom Mietenvolksentscheid Berlin verhandelten Wohnraumversorgungsgesetz 2016 durch die Mieterräte gesetzlich ergänzt. Mieter\*innengremien bestehen in den Wohnungsunternehmen nunmehr auf zwei Ebenen: Auf Ebene der Wohnquar-

tiere vertreten die Mieterbeiräte die Interessen der Mieter\*innen gegenüber dem Wohnungsunternehmen in allen das Wohnquartier und dessen Bewohner\*innen betreffenden Fragen. Die Mieterräte agieren quartiersübergreifend und vertreten die Interessen der Mieter\*innenschaft auf Unternehmensebene. Schließlich mündet die Mieter\*innenmitbestimmung im Aufsichtsrat des jeweiligen LWU, in den vom Mieter\*innenrat ein stimmberechtigtes Mitglied und ein Gast entsandt werden.

### 3a. Mieterbeiräte

Die Stärkung und der Ausbau der Vertretung der Mieter\*innen durch Mieterbeiräte ist ein erklärtes Ziel, dem sich die LWU mit Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung 2017 verpflichtet haben. Dort heißt es unter Ziffer 6.2 *„Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften streben an, Mieterbeiräte oder vergleichbare Institutionen in Siedlungen ab 300 Wohnungen auf einheitlicher inhaltlicher Grundlage einzurichten. Dadurch sollen die Mitwirkungsmöglichkeiten auch unmittelbar in den Wohnanlagen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gestärkt werden.“*

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Mieterbeiräte der sechs LWU im Vergleich zum Vorjahr.

Insgesamt ist die Anzahl der Mieterbeiräte 2019 von 102 auf 111 gestiegen. Den größten Zugewinn verzeichnet hierbei die degewo, die die Anzahl um vier Beiräte steigern konnte.

Große Unterschiede zwischen den LWU zeigen sich hinsichtlich des Abdeckungsgrads des Wohnungsbestands mit Mieterbeiräten, also dem Anteil des Wohnungsbestandes, der durch einen Mieterbeirat vertreten ist. Die folgende Abbildung zeigt den Abdeckungsgrad der LWU im Vergleich zum Vorjahr. Laut KoopV sind die LWU aufgefordert ab Siedlungen mit 300 Wohnungen Mieterbeiräte einzurichten.

## Mieterbeiräte bei den LWU 2018 und 2019

	degewo*	GESOBAU**	Gewobag***	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
<b>Anzahl Mieterbeiräte 2018</b>	26	27	17	6	11	15	<b>102</b>
<b>Anzahl Mieterbeiräte 2019</b>	30	29	17	6	13	16	<b>111</b>
<b>Anzahl Mitglieder 2018</b>	139	54	73	54	46	83	<b>449</b>
<b>Anzahl Mitglieder 2019</b>	166	59	70	50	50	95	<b>490</b>
<b>Kooperationsrelevanter Bestand (31.12.2018)</b>	67.657	41.933	61.167	60.547	44.293	30.873	<b>306.470</b>
<b>Anzahl vertretener Wohnungen 2018</b>	34.962	20.054	34.810	49.902	24.901	7.903	<b>172.532</b>
<b>Abdeckungsgrad 2018</b>	51,7 %	47,8 %	56,9 %	82,4 %	56,2 %	25,6 %	<b>56,3 %</b>
<b>Kooperationsrelevanter Bestand (31.12.2019)</b>	<b>69.304</b>	<b>42.390</b>	<b>69.587</b>	<b>62.207</b>	<b>47.723</b>	<b>31.282</b>	<b>322.493</b>
<b>Anzahl vertretener Wohnungen 2019</b>	<b>42.636</b>	<b>20.235</b>	<b>34.380</b>	<b>50.676</b>	<b>25.732</b>	<b>10.463</b>	<b>184.122</b>
<b>Abdeckungsgrad 2019</b>	<b>61,5 %</b>	<b>47,7 %</b>	<b>49,4 %</b>	<b>81,5 %</b>	<b>53,9 %</b>	<b>33,4 %</b>	<b>57,1 %</b>
<b>Abdeckungsgrad 2019 zu 2018 in Prozentpunkten</b>	+9,8	-0,1	-7,5	-0,9	-2,3	+7,8	<b>+0,8</b>

\* Zusätzlich ein quartiersübergreifender Betriebskostenbeirat.

\*\* Bei der GESOBAU existieren mit der Senior\*innenvertretung und Gartenvertretung zwei zusätzliche Vertretungen.

\*\*\* Zusätzlich existiert bei der Gewobag der Mieterrat im Neuen Kreuzberger Zentrum (NKZ). Aufgrund seines Zuständigkeitsbereichs auf Quartiersebene kann er mit einem Mieterbeirat verglichen werden und unterscheidet sich deshalb von den Mieterräten nach dem WoVG. Als Modellprojekt fällt er nicht unter die hier gelisteten Mieterbeiräte.

Tabelle 31: Mieterbeiräte bei den LWU 2018 und 2019<sup>37</sup>

37 Quelle: Abfrage der WVB bei den LWU

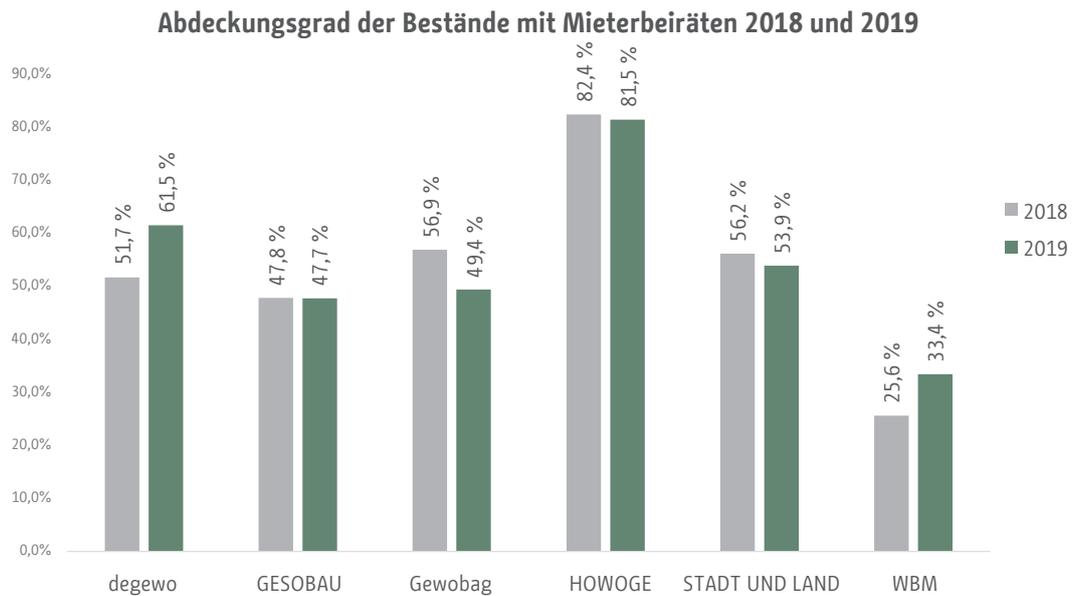


Abbildung 23: Abdeckungsgrad des Wohnungsbestandes mit Mieterbeiräten 2018 und 2019

Die Tabelle und die Abbildung zeigen, dass lediglich die degewo (+9,8 Prozentpunkte) und die WBM (+7,8 Prozentpunkte) den Abdeckungsgrad ihres Wohnungsbestandes mit Mieterbeiräten erhöhen konnten. In den übrigen vier LWU hat sich der Abdeckungsgrad im Vergleich zum Vorjahr verringert, bei der Gewobag um -7,5 Prozentpunkte, unter anderem wegen des Ankaufs großer Wohnungsbestände. Insgesamt ist der Abdeckungsgrad mit Mieterbeiräten trotz der Einrichtung weiterer Mieterbeiräte nur geringfügig gestiegen. Hierin spiegelt sich einerseits die Entwicklung der Anzahl an neu eingerichteten Mieterbeiräten, andererseits jedoch auch die Erweiterung des Wohnungsbestands in Folge des Wachstumskurses wider.

Den nach wie vor höchsten Abdeckungsgrad mit Mieterbeiräten hat mit 81,5 % die HOWOGE. Den geringsten Abdeckungsgrad hat trotz der oben genannten Steigerung die WBM, bei ihr sind nur 33,4 % des Wohnungsbestands durch Mieterbeiräte vertreten.

Zwischen den LWU bestehen jedoch große Unterschiede bei der Anzahl der je Mieterbeirat durchschnittlich vertretenen Wohnungen, wobei auch hierbei die HOWOGE und die WBM die beiden Extreme darstellen. Bei der HOWOGE vertreten sechs Mieterbeiräte einen Bestand von 50.676 Wohnungen, das entspricht im Durchschnitt 8.446 Wohnungen je Mieterbeirat. Bei der WBM vertreten 16 Mieterbeiräte einen deutlich kleineren Bestand von 10.463 Wohnungen. Die entspricht einer Vertretung von 654 Wohnungen je Mieterbeirat.

Als großes Problem beim Ausbau der Vertretung durch Mieterbeiräte wird von den LWU die Schwierigkeit benannt, eine ausreichende Anzahl von Kandidat\*innen für die Wahl eines Mieterbeirats zu finden. Zudem erschweren Wohnungsbestände im Streubesitz, also verteilt über verschiedene Quartiere, die flächendeckende Einrichtung von Mieterbeiräten.

## Empfehlung

Eine möglichst flächendeckende Vertretung der Mieter\*innen durch Mieterbeiräte ist eine elementare Voraussetzung für eine starke Mieter\*innenvertretung der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Daher sollte das Instrument der Mieterbeiräte und insbesondere die Wahl in noch nicht vertretenen Wohngebieten offensiver beworben werden. Entsprechende mehrsprachige Informationen sollten beim Abschluss von Mietverträgen, durch Hausausgänge sowie über Mieter\*innenzeitungen und über die Internetseiten der Unternehmen erfolgen. Bereits bestehende Mieterbeiräte sowie die Mieterräte können die LWU bei der Wahl weiterer Mieterbeiräte unterstützen.

Ergänzend zu Mieterbeiräten sind auch Vertretungen einzelner Häuser und kleinerer Siedlungen zu ermöglichen, um auch für Bestände im Streubesitz eine bessere Mieter\*innenvertretung zu schaffen.

Generell ist die Einrichtung von Mieterbeiräten auch in Siedlungen mit weniger als 300 Wohneinheiten wünschenswert und grundsätzlich möglich. Die derzeitige Regelung in der Kooperationsvereinbarung ist nicht als Mindestgröße für die Einrichtung eines Mieterbeirats zu verstehen. Andererseits sollte die Größe des Vertretungsgebiets eines Mieterbeirats im Sinne des Quartierbezugs noch überschaubar sein.

## 3b. Mieterräte

Erstmalig wurden im Herbst 2016 auf Grundlage des Wohnraumversorgungsgesetzes Mieterräte als Instrument zur Stärkung der Partizipation der Mieter\*innenschaft durch Beteiligung an den Entscheidungen in den LWU gewählt. Sie können nun auf die ersten Jahre aktiver Mieter\*innenmitbestimmung zurückblicken.

Die Mieterräte sind die unternehmensweite Vertretung der Mieter\*innen, sie bündeln und systematisieren deren Anregungen und

Kritik sowie die durch die Mieterbeiräte gesammelten Erkenntnisse und Erfahrungen und vertreten diese gegenüber den Unternehmen. Darüber hinaus nehmen sie auch direkt Einfluss auf Unternehmensentscheidungen, da sie mit einem stimmberechtigten Mitglied und einem Gast im Aufsichtsrat des jeweiligen LWU vertreten sind.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Mieterräte der LWU zu Ende des Berichtsjahrs:

**Mieterräte und wahlberechtigte Haushalte der LWU**

	degewo	GESOBAU	Gewobag	HOWOGE	STADT UND LAND	WBM	Gesamt
<b>Wahlberechtigte Haushalte*</b>	60.101	40.509	56.432	56.008	39.336	27.250	<b>279.636</b>
<b>Anzahl der Mitglieder</b>	11	7	9	9	6	5	<b>47</b>

\* Stichtag für die Zahl der wahlberechtigten Haushalte ist der Zeitpunkt der Wahl. Die Wahl des Mieterrats der Gewobag fand im Frühjahr 2019 statt, die der übrigen Unternehmen im Herbst 2016.

Tabelle 32: Mieterräte und wahlberechtigte Haushalte der LWU

Aufbauend auf den ersten Erfahrungen im Arbeitsalltag wurden 2018 und 2019 unter Federführung der WVB sowohl die Musterwahlordnung als auch die Mustersatzung für Mieterräte überarbeitet. Dies geschah durch Arbeitsgruppen mit Vertreter\*innen der Mieterräte, der Mieterbeiräte, der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der WVB. Mit einer präziseren Aufgabenbeschreibung der Mieterräte und deren grundlegenden Arbeitsweisen wurde ihre Funktionsfähigkeit gestärkt und eine intensivere Zusammenarbeit zwischen Mieterräten und Mieterbeiräten verankert. Gleichzeitig wurde zur Entscheidung über Rücktrittsforderungen eines Mieterrats gegen ein Mitglied wegen schwerer Verstöße gegen die Mustersatzung eine bei der Wohnraumversorgung Berlin angesiedelte Schiedsstelle eingerichtet.

Als erstes LWU wurde im Frühjahr 2019 bei der Gewobag eine Mieterratswahl nach der geänderten Wahlordnung durchgeführt, so dass dort im Unterschied zu den übrigen fünf LWU bereits die zweite Legislaturperiode läuft. In Zukunft sollen die Mieterratswahlen aller sechs Unternehmen an einem einheitlichen Termin stattfinden. In einem ersten Schritt hierzu werden die Mieterratswahlen der degewo, der GESOBAU, der HOWOGE, der STADT UND LAND und der WBM in einem gemeinsamen Wahltermin voraussichtlich im 1. Halbjahr 2022 stattfinden. Damit wird eine gesteigerte Aufmerksamkeit für die Mieterratswahlen geschaffen und eine intensivere Wahlwerbung ermöglicht.



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Durchschnittliche Bestandsmieten 2017 bis 2019	13
Abbildung 2: Durchgeführte Mietreduzierungen 2018 und 2019	18
Abbildung 3: Durchschnittliche Neuvertragsmieten €/m <sup>2</sup> 2017 bis 2019	21
Abbildung 4: Anzahl aller wiedervermieteten Wohnungen 2013 bis 2019	23
Abbildung 5: Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte 2019	26
Abbildung 6: Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen (enge Definition) 2019	29
Abbildung 7: Wiedervermietung an besondere Bedarfsgruppen (erweiterte Definition) 2019	31
Abbildung 8: Anteil der Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte, an besondere Bedarfsgruppen und an deren Untergruppen 2019	32
Abbildung 9: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2019	34
Abbildung 10: Anzahl der 2019 zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Raumanzahl	35
Abbildung 11: Anzahl der 2019 zum Tausch angebotenen Wohnungen nach Wohnungsgröße	36
Abbildung 12: Gründe für Wohnungstausch 2019	37
Abbildung 13: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2019	38
Abbildung 14: Anteil der nicht zurückgenommenen Kündigungen 2019	40
Abbildung 15: Anzahl bewohnter (physischer) und unbewohnter (formeller) Räumungen 2019	42
Abbildung 16: Anzahl der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen (ohne RWM) 2017 bis 2019	45

Abbildung 17: Anteil der individuellen Modernisierungsvereinbarungen an der Anzahl der Mieterhöhungen gem. § 559 BGB	46
Abbildung 18: Anzahl bezugsfertiger Neubauwohnungen 2017 bis 2019	49
Abbildung 19: Aufteilung der Neubauvermietungen nach Wohnungsgrößen 2019	53
Abbildung 20: Anteil der 1- bis 5-Raum Wohnungen am Neubau 2017 bis 2019	54
Abbildung 21: Mietstufen bei Erst- und Wiedervermietungen in Neubauwohnungen 2017 bis 2019	55
Abbildung 22: Anzahl der angekauften bewohnten Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2019	58
Abbildung 23: Abdeckungsgrad des Wohnungsbestandes mit Mieterbeiräten 2018 und 2019	66

## Kartenverzeichnis

Karte 1: Wiedervermietung frei gewordener Wohnungen auf Bezirksebene 2019 mit Vergleich zum Vorjahr (je absolut)	24
Karte 2: Wiedervermietungsquote an WBS-Berechtigte auf Bezirksebene 2019 (%) mit Vergleich zum Vorjahr (%)	27
Karte 3: Neubaufertigstellungen auf Bezirksebene 2019 mit Vergleich zum Vorjahr (je absolut)	50
Karte 4: Bestandszukäufe ohne Neubauten auf Bezirksebene 2019 mit Vergleich zum Vorjahr (je absolut)	59
Karte 5: Gesamtbestand auf Bezirksebene 2019 (absolut) mit Vergleich zum Vorjahr (%)	62
Karte 6: Anteil des landeseigenen Wohnungsbestands am Mietwohnungsbestand auf Bezirksebene 2019	63

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Steigerung der Bestandsmieten in €/m <sup>2</sup> 2017 bis 2019	11
Tabelle 2: Durchschnittliche unbereinigte Bestandsmieten in kooperations- bzw. bündnisrelevanten Wohnungen (monatliche Nettokaltmiete, Soll) in €/m <sup>2</sup> 2017 bis 2019	12
Tabelle 3: Anzahl der Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen 2019	14
Tabelle 4: Voraussetzungen für eine Mietabsenkung	16
Tabelle 5: Durchgeführte Mietreduzierungen zur Sicherung sozialverträglicher Mieten 2018 und 2019	17
Tabelle 6: Durchschnittliche Nettokaltmieten bei Neuvermietungen in €/m <sup>2</sup> 2017 bis 2019	20
Tabelle 7: Wiedervermietungen von Wohnungen und Fluktuationsrate 2019	23
Tabelle 8: Wiedervermietungen an WBS-berechtigte Haushalte 2016 bis 2019	25
Tabelle 9: Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte nach Einkommensgruppen 2017 bis 2019	28
Tabelle 10: Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand (enge Definition) 2016 bis 2019	29
Tabelle 11: Wiedervermietungen an besondere Bedarfsgruppen im Bestand (erweiterte Definition) 2017 bis 2019	30
Tabelle 12: Wiedervermietungen an Haushalte in Ausbildung oder Studium 2017 bis 2019	31
Tabelle 13: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungswechsel 2017 bis 2019	33
Tabelle 14: Anzahl neuer Mietverträge durch Wohnungstausch 2019	38
Tabelle 15: Fristlose Kündigungen wegen Mietrückständen 2017 bis 2019	39
Tabelle 16: Anzahl der Räumungen 2019	41
Tabelle 17: Anzahl asbestsanierter Wohnungen 2018 und 2019	43

Tabelle 18: Anzahl der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB mit und ohne Rauchwarnmelder 2017 bis 2019	44
Tabelle 19: Modernisierungsmieterhöhungen und individuelle Modernisierungsvereinbarungen 2017 bis 2019	46
Tabelle 20: Parlamentarisch behandelte Liegenschaften zur Sachwerteinbringung 2017 bis 2019	48
Tabelle 21: Anzahl der bezugsfertigen Neubauwohnungen (ohne Wohnungen für Studierende und ohne MUF) 2017 bis 2019	49
Tabelle 22: Anteil geförderter Wohnungen an den fertiggestellten Neubauten 2016 bis 2019	51
Tabelle 23: Anzahl der Baubeginne 2017 bis 2021	52
Tabelle 24: Anteil geförderter Wohnungen an den begonnenen Neubauten 2016 bis 2019	52
Tabelle 25: Neubaufertigstellungen nach Raumanzahl 2012 bis 2019	54
Tabelle 26: Mietstufen bei Erst- bzw. Wiedervermietungen in Neubauwohnungen 2017 bis 2019	55
Tabelle 27: Mietdurchschnitt von gebundenen und ungebundenen Neubauwohnungen in €/m <sup>2</sup> 2017 bis 2019	56
Tabelle 28: Anzahl der angekauften Wohnungen mit Anteil geförderter Wohnungen 2017 bis 2019	58
Tabelle 29: Endbestand per Stichtag (kooperationsrelevanter Bestand Berlin) 2017 bis 2019	60
Tabelle 30: Ermittlung der Gesamtbestände nach KoopV 2016 bis 2019	60
Tabelle 31: Mieterbeiräte bei den LWU 2018 und 2019	65
Tabelle 32: Mieterräte und wahlberechtigte Haushalte der LWU	68

## Quellenverzeichnis

„400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“ Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (Berliner Roadmap) vom 12. April 2016:

[https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbaugesellschaften/download/road-map\\_400000\\_bezahlbare\\_wohnungen.pdf](https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbaugesellschaften/download/road-map_400000_bezahlbare_wohnungen.pdf)

Berliner Mietspiegel 2019 mit Berliner Betriebskostenübersicht im Anhang:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf>

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 541) geändert worden ist (BGB): <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BGB.pdf>

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020 (Mietendeckel genannt): <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=MietBe grG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true>

IBB Investitionsbank Berlin (2020): IBB Wohnungsmarktbericht 2019:

<https://www.ibb.de/de/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/wohnungsmarktbericht.html>

„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins (KoopV) vom 5. April 2017:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf>

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG): <http://www.gesetze-im-internet.de/wofg/WoFG.pdf>

Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln): Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Bln) vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422):

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WoVG\\_Gesetzblatt\\_05.12.15.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraumversorgung/download/WoVG_Gesetzblatt_05.12.15.pdf)

Darin sind u.a. enthalten:

Gesetz zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts“ (WoVErG BE) vom 24. November 2015; Verkündet als Artikel 3 des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Bln) vom 24. November 2015: <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WoVErG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true>

Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung (WUAusrStärkG BE) vom 24. November 2015; Verkündet als Artikel 2 des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz - WoVG Bln) vom 24. November 2015: <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WUAusrSt%C3%A4rkG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true>

# Kooperationsvereinbarung vom 05.04.2017

---

## „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“

Kooperationsvereinbarung

der Senatsverwaltungen für Finanzen und für Stadtentwicklung und Wohnen, der landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins und der Wohnraumversorgung Berlin AöR vom 05.04.2017

### 1. Wohnungswirtschaft in kommunaler Hand

Berlin bekennt sich zu seinen städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Eine Privatisierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird ausgeschlossen.

### 2. Mehr kommunale Wohnungen

Die Grundzüge des Bestandszuwachses der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind mit der Roadmap vom Mai 2016 festgelegt. Für den Zeitraum bis 2021 wird ein Wachstum auf 360.000 Wohnungen im Eigentum städtischer Wohnungsbaugesellschaften angestrebt. Darin enthalten ist der Wohnungsbestand der berlinovo.

Um das Wachstumsziel 2021 erreichen zu können, ist es notwendig, dass Baugrundstücke in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen. Die heute bei den Gesellschaften vorhandenen Grundstücksreserven reichen alleine nicht aus, um das angestrebte Wachstumsziel umzusetzen. Vor diesem Hintergrund wird angestrebt, vermehrt auch altlastenbelastete Grundstücke zu übertragen. Die hierbei entstehenden Altlastensanierungskosten für die städtischen Gesellschaften werden im Sinne einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung im Rahmen der Projektverträge unter Berücksichtigung des Verkehrswertes angemessen berücksichtigt.

#### 2.1 Wohnungsneubau

Ein Großteil des Bestandszuwachses bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird durch Wohnungsneubau realisiert. Deshalb errichten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mindestens 30.000 Wohnungen bis 2021 und achten im Rahmen ihrer Aufgaben der Stadtentwicklung auf ein ausreichendes Angebot an Gewerbeeinheiten in den Neubauprojekten. Familien und Haushalte, die einen besonderen Bedarf an bezahlbaren, kleinen, altersgerechten oder barrierefreien Wohnungen haben, genießen bei der Neubauoffensive der städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine besondere Beachtung.

Dem folgend verpflichten sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017 grundsätzlich mindestens 50 % der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebundenen WBS-Berechtigten anzubieten.

Bei der Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Neubauwohnungen wird ein Quartiersbezug zur Förderung der Berliner Mischung berücksichtigt. Von der angestrebten 50%-igen Quote kann in begründeten Ausnahmen projektkonkret abgewichen werden. Ausgenommen von diesen Regelungen sind besondere Wohnformen wie zum Beispiel Studierendenwohnen oder Altenwohnen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017, die Wohnungen im freifinanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10,00 €/m<sup>2</sup>/mtl. mit einer in Bezug auf den Wohnungsmarkt und die Miethöhen angemessenen Preisdifferenzierung anzubieten. Es sind weiterhin alle Möglichkeiten preiswerten Bauens auszuschöpfen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden ausreichend Gewerberäume in den Neubauprojekten errichten, um eine Nutzungsvielfalt zu gewährleisten, die auch soziale Träger und Einrichtungen begünstigt, die das soziale Gefüge der Stadtteile stabilisiert.

## 2.2 Baukosten

Die Anstrengungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Bauwerkskostensenkung schließen die Standardisierung und Typenbildung von Bauelementen sowie experimentellen Wohnungsbau an geeigneter, städtebaulich passender Stelle mit ein. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Senat stimmen darin überein, die Entwicklung der Baukosten weiterhin regelmäßig zu evaluieren.

## 2.3 Bestandsankäufe

Durch Ankäufe sollen mindestens 10.000 Wohnungen bis 2021 dem Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zugeführt werden. Damit unterliegen sie den auf sozialen Ausgleich ausgerichteten Regularien der kommunalen Wohnungswirtschaft und tragen in dieser Form zu einer allgemein mietpreisdämpfenden Wirkung am übrigen Berliner Mietmarkt bei. Sofern die Miete eines angekauften Wohngebäudes über 6,50 €/m<sup>2</sup>/mtl. nettokalt liegt, wird mindestens jede zweite Neuvermietung zu einer Nettokaltmiete von max. 6,50 €/m<sup>2</sup>/mtl. an WBS-berechtigte Haushalte erfolgen.

Beim Ankauf werden sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften insbesondere in Stadtteilen mit einem Mangel an preiswertem Wohnraum verstärkt um den Erwerb von Sozialwohnungen bemühen. In enger Kooperation mit der IBB wird das Ziel verfolgt, notleidende Fonds des Sozialen Wohnungsbaus zu erwerben, ohne dass dabei die besondere soziale Ausrichtung des Mietangebotes verloren geht.

## 2.4 Verankerung des Wachstumsziels 2021

Die Wachstumsziele sind in der Wirtschafts- und Budgetplanung sowie in der Langfristplanung der Unternehmen verankert. Über die Anstrengungen und Erfolge zur Erweiterung des kommunalen Wohnungsbestandes berichtet der Senat zusammen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften einmal jährlich dem Berliner Abgeordnetenhaus und geht dabei ausführlich auf bedeutende Bauprojekte und Ankäufe ein.

Wohnungsbaugesellschaften	2016*	2021**
degewo	67.001	73.500
GESOBAU	40.731	47.800
Gewobag	58.753	65.300
HOWOGE	58.906	67.700
STADT UND LAND	42.720	50.200
WBM	29.076	35.500
berlinovo***	20.000	20.000
<b>Gesamt:</b>	<b>317.187</b>	<b>360.000</b>

\* Bestand 2016 (BBU zum 31.12.2016; nicht enthalten sind: gesicherte Ankäufe, geplante Ankäufe und sonstige Zugänge).

\*\* Ziel 2021: Die Zielgrößen für das Bestandswachstum 2021 pro Unternehmen werden noch verifiziert.

\*\*\* Gerundete Angaben

## 3. Soziale und nachhaltige Boden- und Liegenschaftspolitik

### 3.1 Übertragung landeseigener Grundstücke

Freie landeseigene Flächen werden verstärkt für den Wohnungsneubau zu preiswerten Mieten an städtische Wohnungsbaugesellschaften als Sachwerteinlage vergeben, sofern diese Flächen für den Wohnungsbau geeignet sind und nicht für andere öffentliche Infrastrukturmaßnahmen benötigt werden. Dies umfasst auch Flächen der Bezirke. Für den Geschosswohnungsbau geeignete und nicht mehr betriebsnotwendige Flächen anderer Landesbeteiligungen sollen verstärkt angekauft werden. Die Übertragung innerstädtischer Grundstücke ist vorrangig voranzubringen. Der daraus resultierende Vermögenszuwachs bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird für zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus genutzt. Die daraus resultierenden Wohnungsbindungen werden auf die Quote von mindestens 50 % angerechnet.

### 3.2 Vorkaufsrecht der Gemeinde verstärkt anwenden

Das Land Berlin entwickelt kriteriengeleitete Verfahren und stellt bedarfsgerechte finanzielle Ressourcen bereit, um innerhalb der Zweimonatsfrist eine wirksame Ausübungspraxis zu ermöglichen. Darüber hinaus wird das Land Berlin gezielt Vorkaufsrechts-Verordnungen erlassen. Wenn zur Umsetzung von Entwicklungszielen oder zur sozialen Stabilisierung von Quartieren ein Vorkauf ausgeübt wird, erfolgt dies vorrangig zu Gunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, um ihnen Wohnungen und Bauland zur Verfügung zu stellen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bringen sich verstärkt als Partner bei der Ausübung des Vorkaufsrechts in den Erhaltungs- und Milieuschutzgebieten ein. Das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten wird verstärkt ausgeübt. Das Land Berlin kommt den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit einem finanziell unterlegten Konzept zur Umsetzung entgegen. Das schließt auch Rechts- und Wirtschaftlichkeitsgutachten ein.

## 4. Soziale Bestandsbewirtschaftung

### 4.1 Sozialverträgliche Mieten bei Wiedervermietung sichern

60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet. Von den genannten 60 % zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet. Hierzu gehören Transferleistungsbeziehende, genauso wie Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. Es wird gewährleistet, dass entsprechend Ziffer 4.4 die Mietbelastung des jeweiligen Haushalts nicht mehr als 30 % des Nettohaushaltseinkommens beträgt.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden bei der Wohnungsvermietung für eine sozial ausgewogene Verteilung der Wohnberechtigten unter Beachtung der Berliner Mischung und eine diskriminierungsfreie Vermietung Sorge tragen.

Einzelne Quartiere können von der 60 %-Quote ausgenommen werden. Die Festlegung dieser Quartiere sowie das darauf aufbauende Berichtswesen erfolgt im Konsens zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und den städtischen Gesellschaften bis zum 31.10. des Vorjahres.

Die Prüfung der WBS-Berechtigung kann von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften außerhalb des sozialen Mietwohnungsbestandes selbst durchgeführt werden. Das Land Berlin strebt an, die gesetzlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass auch Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen einer eigenen Prüfung WBS-Berechtigten überlassen werden kann.

## 4.2 Sozialverträgliche Mieten – Mieterhöhungen beschränken

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stellen sicher, dass in Summe die Mieten für die Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2 % jährlich steigen. Einmalige Mietanhebungen um 8 % innerhalb von vier Jahren sollen nicht erfolgen. Einmalige Mietanhebungen bis zu 4 % innerhalb von 2 Jahren sind möglich.

In den Fällen, in denen die Wohnungsmiete unterhalb von 75 % der Durchschnittsmiete der jeweiligen Gesellschaft liegt, kann von den Regelungen abgewichen werden. Dabei wird gewährleistet, dass entsprechend Ziffer 4.4 die Mietbelastung des jeweiligen Haushalts nicht mehr als 30 % des Nettohaushaltseinkommens beträgt.

## 4.3 Sozialverträgliche Mieten bei Modernisierung sichern

Die Umlage von Modernisierungskosten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird nach der folgenden Maßgabe begrenzt:

- die Nettokaltmiete darf höchstens um 6 % der aufgewendeten Modernisierungskosten erhöht werden,
- die Nettokaltmiete wird auf einen Betrag begrenzt, der die ortsübliche Vergleichsmiete, um nicht mehr als 10 % übersteigt,
- darüber hinaus greift die Härtefallregelung.

Die Werte sind für alle Modernisierungsankündigungen einzuhalten, die ab dem 01.11.2016 ausgesprochen wurden. In der Modernisierungsankündigung sind die betroffenen Mieterhaushalte über die zuvor genannten und die diese ergänzenden Regelungen aus dem WoVG Bln zu informieren. Individuelle Modernisierungsvereinbarungen sind anzubieten.

## 4.4 Sozialverträgliche Mieten – Nettokaltmiete nicht über 30 % des Nettohaushaltseinkommens

Ergänzend zu Artikel 2 §§ 2, 3 WoVG Bln (Härtefallregelung) können Mieterinnen und Mieter bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften beantragen, dass ihre Nettokaltmiete auf 30 % des Haushaltseinkommens abgesenkt wird. Es gelten die Berliner Einkommensgrenzen für den Bezug eines Wohnberechtigungsscheins sowie die zugrundeliegenden Wohnflächengrenzen. Bei Überschreitungen erfolgt die Absenkung anteilig. Wohngeld und ähnliche Leistungen werden in die Ermittlung der 30 %-Grenze einbezogen. Für besondere Bedarfsgruppen sowie Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach SGB II und XII wird die soziale Tragbarkeit der Miethöhe gewährleistet.

#### 4.5 Mieterschutz stärken

Um den Mieterschutz vor außerordentlichen fristlosen Kündigungen aufgrund von Mietrückständen zu verbessern, werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit eigenen qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie durch Kooperationen mit freien Trägern der Wohlfahrtspflege sowie den Bezirksämtern präventiv Sorge für hilfebedürftige Mieterinnen und Mieter mit dem Ziel tragen, Räumungen und Wohnungsverlust zu vermeiden.

#### 4.6 Wohnungstausch erleichtern

Um die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu verbessern und die Wohnungsbelegung zu optimieren, werden für den Wohnungstausch innerhalb der und zwischen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen. Dabei soll die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts unterstützend tätig werden. Ziel ist es, insbesondere für den Umzug kleiner Haushalte aus großen Wohnungen Anreize zu schaffen.

### 5. Zukunftsfähiges und ökologisches Bauen

Um einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und zu ökologischem Bauen zu leisten, werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ressourcenschonend Dachgeschosse ausbauen und barrierearme Wohnungen auch in Bestandsgebäuden herrichten.

Energetische Modernisierungsvorhaben sollen einen hohen ökologischen Nutzen haben. Modernisierungserfolge werden auch anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs evaluiert. Es wird angestrebt, Modernisierungsvorhaben weitestgehend warmmietenneutral umzusetzen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden entsprechende Anpassungen an der Sanierungsstrategie vornehmen, sodass Maßnahmen mit ökologischem und sozialem Nutzen vorrangig durchgeführt werden. Sanierungsvorhaben müssen auch in Bezug auf die Baustoffe ökologisch vorbildlich sein. Auf den Einsatz von umweltgefährlichen Dämmstoffen wird in eigenen Neubauprojekten ab Juli 2017 verzichtet. Auf den Ersatz funktionsfähiger Holzkastendoppelfenster wird grundsätzlich verzichtet.

Die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts evaluiert gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Mieterräte die Sanierungsstrategie der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und unterbreitet Vorschläge für eine behutsame Sanierung und energetische Modernisierung.

Die städtischen Wohnungen mit Asbestbelastungen werden im Rahmen der Strategie „Asbestfreie Hauptstadt 2030“ schrittweise saniert. Dazu stellt jede städtische Wohnungsbaugesellschaft einen langfristigen Sanierungsplan auf.

## 6. Partizipation

### 6.1 Beteiligung als Ressource stärken

Die Einbindung unterschiedlicher Interessen und Sichtweisen in Planungsprozesse und bei der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen erhöht nicht nur die Akzeptanz von Prozessen und Entwicklungen, sondern auch deren Qualität. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften folgen i. d. S. einer umfassenden Partizipationsstrategie.

Die partizipative Vorbereitung von Bauvorhaben wird durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verstärkt und zum integrativen Bestandteil der Neubauplanung und projektindividuell bedarfsgerecht angepasst.

Dadurch wird gewährleistet, dass das anspruchsvolle Neubauprogramm der Unternehmen und die Bauvorhaben grundlegend mitgetragen und erfolgreich umgesetzt werden können. Dafür gelten folgende Prinzipien der Bürgerbeteiligung: Bei umstrittenen Bauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgt eine städtebauliche und architektonische Qualifizierung mit Bebauungsvarianten, um die generelle Akzeptanz der Vorhaben zu erhöhen. Zugleich werden die Unternehmen den Nutzen eines Bauvorhabens für das Quartier und die Nachbarschaft darstellen sowie die Einrichtung projektbegleitender Gremien mit Anwohnerinnen und Anwohnern und lokalen Akteuren anbieten.

### 6.2 Mieterräte und Mieterbeiräte

Durch die Einführung von Unternehmensmieterräten wurde bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Grundlage für eine zusätzliche Möglichkeit und neue Qualität der Mitbestimmung durch die Mieterschaft in den Unternehmen geschaffen. Die Einführungsphase ist abgeschlossen. Die bei den Wahlen aufgetretenen Probleme werden durch die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts evaluiert. Auf dieser Grundlage werden Vorschläge erarbeitet, die Wahlordnung zu verbessern.

Die in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften seit langem engagiert tätigen Mieterbeiräte und die neuen Unternehmensmieterräte bilden eine verlässliche Partizipationsstruktur der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften streben an, Mieterbeiräte oder vergleichbare Institutionen in Siedlungen ab 300 Wohnungen auf einheitlicher inhaltlicher Grundlage einzurichten. Dadurch sollen die Mitwirkungsmöglichkeiten auch unmittelbar in den Wohnanlagen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gestärkt werden.

## 7. Steuerung und Begleitung

### 7.1 Begleitung und Kontrolle der Kooperationsvereinbarung

Zur Umsetzung der Kooperationsvereinbarung wird in enger Abstimmung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein Monitoringsystem durch die Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts aufgesetzt, das regelmäßige Evaluationen ermöglicht und dem Berliner Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Vorschläge zu Optimierung der hier getroffenen Vereinbarungen zur Verfügung stellt. Über die Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen wird öffentlich jährlich berichtet.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stellen die hierzu erforderlichen Daten und Unterlagen der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts auf deren Anforderung zur Verfügung. Es wird darüber eine vertragliche Grundlage für den Datenaustausch zwischen der Wohnraumversorgung Berlin AöR und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschaffen.

### 7.2 Geltungsdauer

Diese Kooperationsvereinbarung gilt zunächst bis zum Inkrafttreten des novellierten Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung. Sie begründet keine Rechtsansprüche der Mieterin bzw. des Mieters. Diese Vereinbarung ist auf Mieterhöhungserklärungen, die ab 01.01.2017 ausgesprochen wurden und werden, anzuwenden. Zusätzlich gilt sie für Mieterhöhungserklärungen mit Wirksamkeit ab 01.01.2017, die über 8 % Mieterhöhung in den vergangenen vier Jahren oder über 30 € pro Monat liegen. Sofern eine Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen oder Mietzahlungen erfolgte, können die Mieterinnen und Mieter die Einhaltung dieser Kriterien beantragen.

## Schlussbemerkung

Die vorgenannten Regelungen sind auf den gesamten Mietwohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften anzuwenden. Werden für den Sozialwohnungsbestand abweichende Regelungen getroffen, sind diese anzuwenden bzw. diese Kooperationsvereinbarung für den Sozialwohnungsbestand anzupassen.

Die Kooperationsvereinbarung basiert auf der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Unternehmen, die zu erhalten ist.

# Über die WVB Wohnraumversorgung Berlin

---

Die Wohnraumversorgung Berlin – AöR wurde gemäß des zum 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Gesetzes zur Errichtung der „Wohnraumversorgung Berlin - Anstalt öffentlichen Rechts“ gegründet. Aufgabe der Anstalt ist es, politische Leitlinien in Bezug auf die Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrags durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben.

## **Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin – AöR**

Dr. Ulrike Hamann

E-Mail: [ulrike.hamann@sensw.berlin.de](mailto:ulrike.hamann@sensw.berlin.de)

Tel.: 030 2639399-12

Jan Kuhnert

E-Mail: [jan.kuhnert@sensw.berlin.de](mailto:jan.kuhnert@sensw.berlin.de)

Tel.: 030 2639399-11

## **Sekretariat**

Susann Ratsch

E-Mail: [susann.ratsch@sensw.berlin.de](mailto:susann.ratsch@sensw.berlin.de)

Tel.: 030 2639399-0

**Umfangreiche Informationen und Dokumente zum Download unter:**

[www.berlin.de/wohnraumversorgung](http://www.berlin.de/wohnraumversorgung)







